HOUSING MARKET OUTLOOK

Ottawa

Canada Mortgage and Housing Corporation

ISSUE:
SPRING 2003

New Home Market

More modest level of construction activity expected in 2003

Last year was a record year for the Ottawa housing market. In terms of the new home market, total housing starts achieved a 14-year high of 7,796 units, while the median price for a new single-family home increased by over 10 per cent to reach about $269,800.

With record levels set last year, it will be difficult for the new housing market to achieve the same level of activity this year, as the bar has been set higher. In addition, there is evidence that the pace of housing starts activity is slowing down compared to last year, as demand begins to pull back from last year's torrid pace due to growing housing prices and an increase in the supply of resale homes. With more anticipated mortgage rate hikes this year, both rising housing prices and carrying costs will likely quell the appetite of some first-time homebuyers. Nonetheless, demand for housing will remain firm in 2003 as a result of continued net positive migration and expected net job growth for the rest of the year. Consequently, we are anticipating a more modest level of new housing construction this year in comparison to 2002, with total housing starts achieving about 6,800 units by the end of 2003.

The new multi-family market picked up momentum in 2002, as a string of apartment starts and a surge in townhouse construction pushed multi-family starts to a total of 3,996 units. As a result, the multi-family market enjoyed a larger share of all new residential construction in Ottawa last year. We can expect the same scenario this year as affordability continues to draw consumers, particularly first-time homebuyers, into the multi-family market. We expect multi-family starts to drop by over nine per cent to about 3,600 units this year, as consumers will also be offered more choices of homes in the resale market. As for single-family homes, the move-up buyer will continue to drive that market again in 2003. Mortgage rates are expected to continue rising this year, but this will likely impact more the demand by first-time buyers and not as much the move-up buyers seeking higher priced housing. Expect single-family starts to decrease by 16 per cent in 2003 and attain about 3,200 starts by year-end.

Firm Demand for New Single-Family Homes in 2003

Last year was a 15-year high for single-family starts in Ottawa, climbing to a total of 3,807 units by the end of 2002. This is highest number of single family starts recorded since 1988, when the total number of single-family starts then achieved 4,190 units. Key factors drove the new single-family housing market to this record, including low inventories in the resale market, positive job growth and low interest rates. By December of 2002, the economy had recovered jobs lost in the high-tech meltdown and the average 5-year mortgage rate was pegged at around 6.26 per cent, still historically low when compared to similar rates going as far back as 1962. Besides these economic

IN THIS ISSUE

NEW HOMES MARKET
1 *More modest level of construction activity expected in 2003.*

RESALE MARKET
4 *Sales and Prices highest on record in 2002, but easing this year.*

RENTAL MARKET
6 *Vacancy rates expected to go up again in 2003*

ECONOMIC OVERVIEW
6 *Market fundamentals still in place for 2003*

FORECAST SUMMARY
8 *Ottawa in 2003*

CMHC Ottawa, Market Analysis
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5120

CMHC SCHL

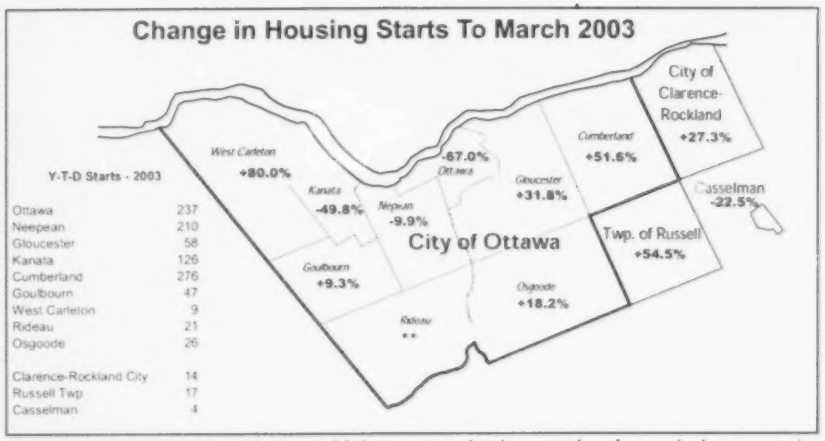
HOME TO CANADIANS
Canada

fundamentals, there is no question that the "hot" resale market was also a major contributing factor to the success of the single-family market. With record sales and low listings last year, many potential home buyers had to look towards the new housing market to meet their housing needs. As a result, single-family construction was quite brisk in 2002, with construction going almost to full capacity to meet the strong demand for housing.

A key population group fueling the demand for new housing was the growing 45 to 64 age segment in Ottawa, as they make-up a large portion of the move-up market. According to CMHC consumer preference studies and Statistics Canada Census, this age group on average have higher incomes, already own a home and have little or no mortgage left to payoff. CMHC research indicates that this population group in particular prefers larger homes and are less likely to buy a home on the resale market. The fact that most new homes sold last year were two-storey homes and not bungalows suggests the move-up market is driving the demand for new home construction. According to CMHC estimates, new two-storey homes made up 79 per cent, or 2783 units, of all new single-family homes absorbed in Ottawa's new housing market in 2002. By the end of 2002, the median price for a new two-storey home was $281,385, up 13 per cent from the average price in 2001. Clearly, the market for larger, two-storey homes has been driving up the prices of new homes, as builders continue to meet the needs of this particular market niche.

Meanwhile, the sale of new single-detached bungalows was actually down from last year. According to CMHC estimates, the number of new bungalow units absorbed in the market was 396 units by December of 2002. The estimated average price for a new bungalow at absorption was about $226,300, representing an increase of 8 per cent from 2001. Altogether, bungalows made up just over 11 per cent of all single-family homes absorbed in the Ottawa housing market last year.

Looking forward into 2003, there is already evidence that the momentum from last year has eased somewhat, as single-family starts are down. To March of 2003, there were 380 single-family starts in Ottawa, a decrease of over 31 per cent from the same period a year before. The abnormally cold weather witnessed in January and February may have



interrupted construction that would have normally occurred. However, the growing number of new listings in the resale market does mean that consumers have more choice of housing available in the market. In addition, rising prices and increasing mortgage rates down the road will likely have an impact on the demand for new homes for first-time buyers, as they seek more affordable multi-family housing on the market.

Looking at housing starts by area in 2002, Nepean, Gloucester, Cumberland, Osgoode, Vanier & Rockcliffe Park and the old City of Ottawa all witnessed healthy gains in new-single family housing. Osgoode alone witnessed an increase of 42 per cent or 297 new single-family units by the end of 2002. The Nepean area had the largest number of single-family starts this year, increasing to 794 new single-family homes, the largest share in Ottawa. In the surrounding communities, Clarence-Rockland recorded 165 new units, for an increase of 25 per cent, while Russell Township had 145 new homes, for an increase of over 76 per cent from the previous year. Kanata actually witnessed a 33 per cent decline in the construction of new single-family homes, instead recording a giant gain in multi-family starts. Multiples in Kanata grew by over 33 per cent in 2002.

Price continues upward trend

While strong demand, coupled with low inventories was a key component in driving up new home prices in Ottawa last year, increasing construction costs were another factor. One key element driving up construction costs seems to be wages for skilled labour (see "**Wages**" next page).

The construction industry seemed to be working at full capacity in 2002 to meet production needs. Increasingly, possession dates were being pushed back as builders were faced with high demand for housing that coincided with a shortage of skilled labour required for housing construction. Inventories for new single-family homes were well down from last year, as the number of homes completed and unoccupied in 2002 dropped by 15 per cent from 2001. As of February of 2003, single-family homes completed and unoccupied stood at 54, which represents a decrease of 15 per cent from the same period last year. The construction industry is not building on spec but enough to meet the demand for new homes accordingly. Consequently, low inventories in the new housing market bode well for construction activity for the rest of 2003, as the demand for new housing will be met with new construction as opposed to left over inventories from last year. In fact, most new housing starts in 2003 are from sales made in 2002 but the construction has only begun this year. Builders can expect the rest of 2003 to be another busy year for construction as they try to meet firm demand for new homes

While construction activity will be sustained for the rest of the year, more supply from the resale market, rising interest rates and increasing housing prices will have a mitigating affect on the median price of a new home. We expect the median price for a new single-family home to increase by another 5 per cent in 2003 to reach about 281,831 by the end of the year, less than last year but well above the rate of inflation.

Multi-family will outperform Single- Family Market

Multi-family starts made up over half of all new housing construction in 2002. While single-family starts achieved over 3,807 units,

Ottawa's New House Price Index Driven by Wages

Each month, Statistics Canada produces a New House Price Index (NHPI) for each of 21 large Canadian Census Metropolitan Areas (CMA's). The data is produced by surveying builders in these CMA's who mainly build single unit houses in significant volume or who can report selling prices for comparable transactions. The year 1992 is the "base year" for the report; each CMA's NHPI equals 100.0 in 1992. The NHPI is designed to measure the house's total price; by estimating the market price of the dwelling's associated land, the NHPI is subdivided into "land" and "house" components.

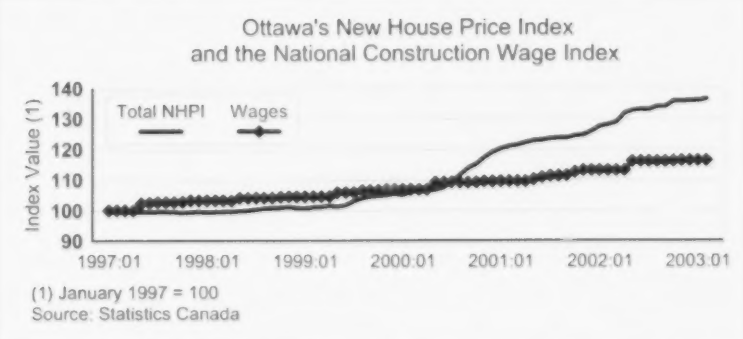
Ottawa's NHPI averaged 129.3 in 2002 and stood at 133.1 in February 2002, the latest month for which data is available. The 2002 figure, the sixth consecutive annual increase, was 7.7 per cent above 2001's average and 33.3 per cent above 1997's. Most of this increase has been driven by the increase in the "house" component; this rose 9.7 per cent last year and 40.8 per cent since 1997. The "land" portion, meanwhile, fell 0.6 per cent last year and is a relatively modest 5.6 per cent higher than in 1997.

StatsCan also estimates price indices for construction wages and various building materials on a national level. Since prices for labour and materials are set in national markets, comparison of such indices to Ottawa' s NHPI is appropriate.

Statistical tests suggest wages are the main "driver" of new house costs. In particular, changes in wages are significantly related to changes in the NHPI's "house" component, especially after a 4-month lag. This implies, for example, that a January jump in wages is associated with a May NHPI "house" component hike. By contrast, statistical relationships between the NHPI "house" component and changes in various building materials, including bricks, concrete and lumber, are not immediately obvious.

Wages' importance in setting new housing costs is supported by casual inspection of the data. The 2.5 per cent average annual increase in StatsCan's construction wage index during the five years ending 2002 is closer to the 7.2 per cent annual increase in Ottawa's NHPI than are the rates of increase for bricks, concrete and lumber. Bricks' index rose 1.1 per cent over this period, concrete's was up 1.9 per cent, while lumber's decreased 3.2 per cent.

The remaining gap between even the fastest-rising input costs and the NHPI's overall increase, suggests that Ottawa's homebuilder profits are benefiting from recently strong housing markets.



(1) January 1997 = 100
Source: Statistics Canada

the multi-family market fared even better, pushing ahead of the single-family market to 3,996 units in 2002. As single-detached homes jump in price, consumers may increasingly turn to other affordable options provided by the multi-family market. Affordability will play a more important factor in the housing market this year.

New townhouse construction leaped ahead in 2002 by 13.5 per cent to end the year with 1,972 units. This is the highest number of town homes constructed in over 10 years. Over 90 per cent of that construction was for the owner-occupier market, while the rest was for the rental market. Two areas that witnessed the most significant growth in new townhouse construction from 2001 to 2002 were the Old City of Ottawa, with an increase of 67 per cent, and Nepean, with an increase of 26 per cent. All other areas recorded declines from the previous year. As of March 2003, townhouse construction was 6.2 per cent ahead of last year during the same period.

While it is still early to say whether townhouse construction will break last year's record, the conditions are in place for this particular market to do well for the rest of 2003. Though there are expensive row units on the market, such as executive town homes, the average selling price for a new townhouses was about $211,000 in 2002, according to figures from the Corporate Research Group in Ottawa. Also, city by-laws are in place to actively promote the construction of these types of units in new subdivisions as a way to provide affordable homes for other income groups. Above all else, it is the strong demand for housing and affordability that will drive demand for this housing type, which will be particularly popular with first-time homebuyers entering the housing market.

Condo market remains strong in 2003

Condo sales did exceedingly well on the resale market, and new condo apartment construction in 2002 was the highest it has ever been in over a decade, as dwindling supply in the resale market translated into more new condo starts. By the end of 2002, total condo starts grew to 747 units from the 285 new units from the year before. Most of these new condos constructed in 2002 were apartments, with only 14 townhouse condo units recorded. So far in 2003, the number of condos constructed up to February is 57 units, which means that current construction levels are already 8 per cent ahead of last year at this time. Besides the affordability of condos for those seeking to own a home, some investors will consider buying a condo to then rent out to potential tenants. With low returns being achieved on the equity markets, investors may see the purchase of such real estate as a more secure investment, especially considering the healthy increases in condo prices last year.

It is important to note that construction activity in the condo sector is volatile, where you may have no starts listed over several months and then record several new units over a short period because a few new projects that have started. However, the trend for condo construction has definitely gone up in the past few years.

❖

Resale Market

Sales and Prices highest on record in 2002, but easing this year

By the end of 2002, the average price for a resale home in Ottawa was $200,711, the highest recorded ever. Even after adjusting for inflation, real housing prices now are the highest on record, according to sales figures going as far back as 1956. While there may be questions as to whether this market can continue to sustain this price growth, the current economic environment in Ottawa suggests that the market can support still higher prices. With steady job growth and positive net migration expected for 2003, we should see solid demand for housing continue. However, with prices as high as they are, the ability for some potential home buyers to afford homes does come into question. Also, considering that mortgage rates will continue to go up this year, some potential first-time buyers may decide to reconsider the purchase of a home, after they evaluate rising carrying costs. This process alone will likely cool down housing sales this year, and, coupled with an increasing supply of homes on the market, we are also expecting more modest price growth for 2003.

While CMHC expects 2003 to be an above-average year for the resale market, 2002 will be remembered as a "hot" resale market in Ottawa, thanks to strong demand that was driven by a steady job market, net positive migration and even lower mortgage rates. Despite job loss in the high-tech sector early last year, strong job growth in the public sector helped to sustain employment levels last year. Along with steady employment, the low cost of borrowing throughout 2002 drove many renter households into the housing market to become home owners. As well, low mortgage rates prompted many existing households to upgrade to a bigger home. Continued migration to the city also contributed to a more vibrant market, which by early 2002 was showing signs of a very tight market. Conditions were so intense that bidding wars took place between potential buyers for the small number of listings still available on the market. By December of 2002, the average time on market for a home in Ottawa was approximately 29 days. As a result, 2002 was marked by a record 12,894 sales transactions, the highest ever recorded in Ottawa. Both the sale of residential freeholds and condos set new sales records.

Despite the strong performance of the resale market in 2002, there are signs that market conditions are beginning to ease, as sales are down and the number of listings on the market continues to rise. Unseasonably cold weather in late winter months may have played a factor in sales this year, but affordability is also likely having some dampening impact on demand. By March 2003, sales dropped by 14 per cent to 2,755 transactions compared to same period last year. Sales by the end of 2003 are expect to reach about 12,300 units, representing a decrease of over 5 per cent from last year.

As mentioned, the factors contributing to this decline are rising prices, and more expected increases in mortgage rates. In addition, some consumer uncertainty about geopolitical events may be a factor in the decision to buy a home. As for mortgage rates, consumers will likely continue to take advantage of low rates now and lock in before they rise further in the year. Therefore, we could see a more brisk level of buying activity through the second quarter of 2003 and then a more stable level as rates go up higher in the year.

New listings have been steadily rising over the past few months as more homes have become available on the market. Since July of 2002, the trend in new listings has been gradually rising. For all of 2002, new listings

MLS Price and Sales, Urban Sub-Markets

	Avg. Price 2002	Avg. Price 2001	% Chg.	Sales 2002
Orléans	194,799	174,153	11.8	1,845
East End	170,122	147,980	15.0	996
South-East	216,827	177,139	22.4	1,814
Downtown	290,446	257,416	12.8	913
West End	216,992	183,221	18.4	1,303
Nepean	172,212	160,542	7.3	1,071
Barrhaven	211,167	173,921	21.4	783
Kanata-Stittsville	212,924	195,004	9.2	1,463

Source: OREB

Our most popular report is still the BEST way to stay connected.

HOUSING NOW

gives you up-to-the minute analysis and figures that matter to you about Ottawa's new and resale housing markets EVERY MONTH.
Stay on top of things. *Subscribe today!*
Call 1-800-493-0059.

REALTORS

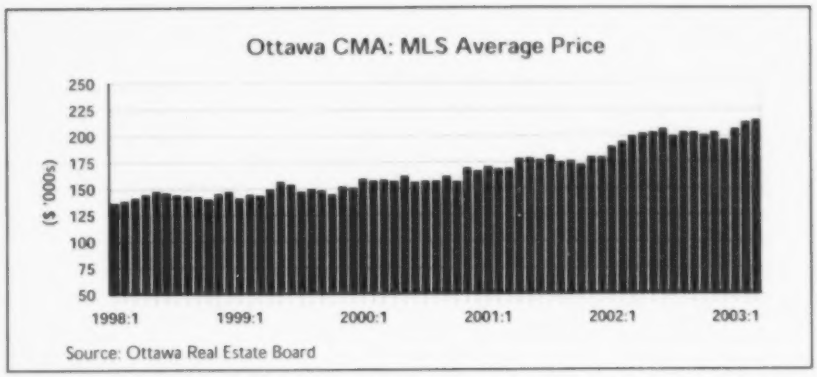
For EXTRA COPIES of our
POCKET GUIDE: A SUMMARY OF HOMEOWNER MORTGAGE LOAN INSURANCE
please contact Hélène Gagnon at 613-825-0055

totaled 17,982, a increase of 3.7 per cent from the previous year.

Sellers' Market Conditions Continue

The sales-to-new-listing ratio is a gauge of the supply/demand balance in a particular market. Besides indicating the strength of the market, it also gives an indication of future price trends in the market. A ratio that lands within the range of .50 is considered balanced, meaning the market does not favour buyers or sellers and prices increase only modestly. From the end of 2002, the December sales-to-new-listings ratio was pegged at .701, which would place this market as a Sellers' Market. In fact, this December's ratio was 22 percentage points lower than the ratio back in December of 2001, when it was listed at over .90. At that level, the market was so intense, in that there was such a large imbalance between the high number of buyers and low number of listing available, that buyers had to be pre-approved and act quickly to place an offer on a home. While the ratio went down by the end of December 2002, the market was still in favour of Sellers, where those selling were still in a position to inflate the asking price of their home in face of strong demand. The price of resale homes is continuing to increase this year, which suggests that sellers' market conditions still prevail in Ottawa.

Strong demand will continue to push up the average resale price of homes in 2003. It is not uncommon for some quality homes in this type of market to receive multiple bids from various prospective buyers. As a result, price increase is stronger than usual. By the end of 2002, the average price in Ottawa CMA grew by 14 per cent from last year to $200,711. As of March 2003, prices continued to go up, increasing by another 8.5 per cent to an overall city-wide average price of $212,279. Sellers' market conditions are expected to continue, and the average price for a resale home should increase by another 6 per cent to end 2003 at around 212,500.



Source: Ottawa Real Estate Board

While all of the sub-markets in the Ottawa CMA enjoyed healthy price gains this year, some areas jumped ahead of the pack. In the Southeast, prices grew by 22 per cent from 2001 to 2002, with an average price of $209,214. Barrhaven saw prices grow by 21 per cent during this period to end at $202,146. Another notable area is the West End, which ended 2002 with a price increase of over 18 per cent to $210,582. The Downtown still had the highest average price for resale homes in Ottawa, ending 2002 with an average price of $284,662, an increase of just under 13 per cent. Nepean had the smallest price gains in 2002, recording a jump of 7 per cent, still a healthy rate of price increase.

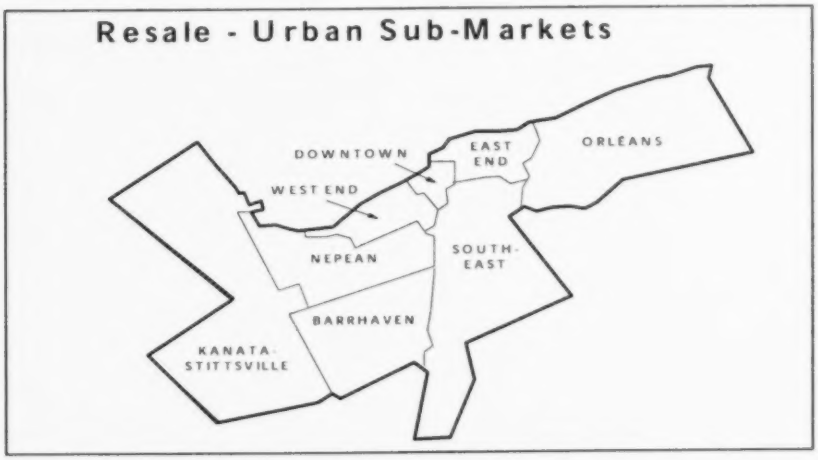
Freehold Residential and Condo Markets

A closer examination of the freehold residential market reveals strong price gains for various other residential dwelling types. The freehold market was in sellers' market territory for all of 2002 and these market conditions drove up the price of such homes accordingly. Single-detached homes made up 54 per cent of all MLS residential sales in 2002, and the average price grew by just under 13 per cent to about $230,400. Semi-detached homes made up 10 per cent of all sales, and price gains were higher than single-detached homes, growing by 14 per cent to $193,200 by the end of 2002. Meanwhile, townhouse sales were up by 7.5 per cent from 2001 to 2002, and attained an average price of $184,600 for an increase of 11 per cent by the end of last year.

As for the condo market, the sales-to-new listings ratio for this market actually outperformed that of the freehold market. The condo apartment market was particularly hot last year, as the average price soared by over 20 per cent to end 2002 at around $156,100. Townhouse condos also grew significantly in price to $139,500, representing an increase of 16 per cent from 2001. While condo apartment sales grew the fastest, 9 per cent last year, condo townhouse sales actually declined by 4 per cent last year, suggesting shortages of these units.

Though price gains were evident for each of the above housing types, there is no question that the more affordable units, like condos, outperformed the freehold market in terms of change in sales and prices in 2002. Consumers were already showing a preference for more affordable housing options in 2002 and we can expect this process to continue even more for 2003, as the search for ownership affordability continues.

❖

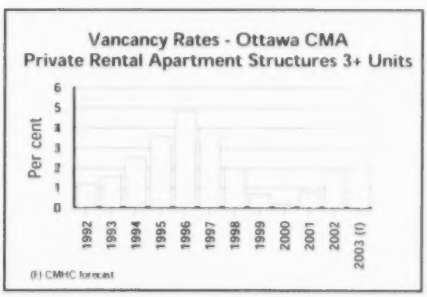


Rental Market

Vacancy rates expected to go up again in 2003

The demand for rental accommodations in the Ottawa CMA is expected to remain firm for the rest of 2003. Following a vacancy rate of 1.9 per cent in October 2002, CMHC expects apartment vacancy rates will rise slightly again to 2.1 per cent by this October. While an increase in supply is expected, due to new rental and condominium construction in 2002, other factors will balance this increase, such as the entry of the student double cohort into the rental market, increased migration to the city and rising mortgages that will keep some households in the rental market.

Last year will be remembered for the reemergence of rental construction in Ottawa. Rental construction almost doubled in 2002 to 1,141 rental starts, compared to 390 such starts in 2001. Most of these new units will come onto the rental market this year, thereby increasing the supply of private rental units in a market which has already seen the vacancy ease from the previous year. In addition, supply will also increase indirectly through the construction of condominiums by investors buying them and then renting them out. While it is difficult to determine the latter, the drop in prices in the equity markets has meant that investors are looking for other investment opportunities. With the steady increase in prices seen in Ottawa over the past few years, investing in real estate is seen as a very attractive alternative.



Though the above factors may point to a higher vacancy rate in 2003, there are some factors that will continue to maintain strong demand in the rental market. Despite the increase in the volume of new rental construction taking place, many seem to be targeting the higher-end market. Therefore, rental construction for the mainstream market is still limited compared to other periods.

Another key factor to consider is the upcoming double cohort of new students, slated to enter post-secondary institutions this fall. With the elimination of Grade 13 by the province of Ontario, this fall will present a unique situation, as two graduating high school years seek post-secondary accommodations.

Ottawa also continues to be a place of destination for new immigrants coming to Canada. Though last year saw a slight drop in net migration to the CMA, there were over 10,000 new migrants to this urban area, and increasingly, immigrants are making up a larger share of these new migrants. This trend is particularly important since more new migrants, and especially immigrants, coming to a city often rent before entering the home owner market.

Rising mortgage rates in 2003 will also translate into higher carrying costs for potential homeowners. With housing prices continuing to rise, many potential first-time home buyers may put off the decision to buy a home until rates go down, thus remain renters. The carrying cost for a resale home has already gone up by 8.5 per cent in February of 2003 compared to February 2002.

Rent Increases Expected

With a vacancy rate of 2.2 per cent expected in 2003, the tight rental market conditions will continue to favour landlords, placing upward pressure on rents. Following a 2.1 per cent increase in rents in 2002, CMHC is forecasting rents to increase by a comparatively modest 1.8 per cent this year to $950 for an average two-bedroom apartment. Landlords will likely be reluctant to raise rents too high to minimize the loss of tenants to the home owner market. Still, the steady demand for rental accommodations will mean that rents can go without running the risk of tenants leaving.

The gap in rents between Gatineau and Ottawa meant that potential renters from Ontario went across the river to seek more affordable accommodations. However, Gatineau's rental market was very tight in 2002, with its vacancy rate shrinking to all-time low of 0.5 per cent. Consequently, renters will not have much choice across the river and will likely stay in Ottawa to find rental accommodations.

❖

Mortgage Rates

Short-term mortgage rates move in tandem with the prime rate while mid- and long-term mortgage rates vary in response to the cost of raising funds in the bond markets. Mortgage rates are forecast to rise as interest rates head up this year and next.

Spreads between mortgage rates and comparable bond yields have remained at 200-250 bps in the last couple of years, providing lenders with some room to negotiate discounts ranging 50-150 bps from the posted rates. These spreads are likely to persist in the near term.

The one, three and five-year closed mortgage rates are expected to be in the 5.00-6.25, 6.00-7.25 and 6.50-7.75 per cent range respectively this year.

Economic Overview

Market fundamentals still in place for 2003

Economic fundamentals appear to be in place in Ottawa for the housing market to perform well for the rest of 2003. Along with growing employment levels, historically low interest rates for the rest of 2003 and steady positive net migration will continue to fuel demand for housing in Ottawa.

Looking at this year, strong year-over-year job gains have been recorded up to March, representing an increase of just under four per cent to approximately 489,000 persons employed from the same period a year ago. Most of the increase in employment levels in this first quarter was due to a steep rise in full-time employment, while part-time employment revealed almost no change from the same period last year. Altogether, this represents seven consecutive months of a net increase in employment levels for this CMA.

With growing employment levels, the participation rate in the first quarter of 2003

grew by 4.2 percentage points compared to the first quarter of 2002. The labour force reached an average 489,700 persons by this quarter and the unemployment rate stood at 7.0 per cent, a slight decrease from the same time a year ago.

Both the 15-24 and 25-44 age groups are showing strong increases in employment levels in this first quarter, while the 45 to 64 age group revealed some declines. Up to March of 2003, youth (15-24) employment levels grew by 14.7 per cent, representing approximately 8,500 more positions during the same period a year ago, ending this first quarter with about 68,000 employed. Most of the increase was in full-time positions, while a slight decrease in part-time positions was recorded during this time. As for the 25-44 age group, the first quarter numbers indicated about 243,000 employed in this workforce, for an increase of 8 per cent or about 19,400 more positions from the first-quarter of 2002. Most of this increase, like the youth workforce, was in full-time positions, growing 10 per cent year-over-year this quarter. Meanwhile, the 45-64 age group was showing nothing but declines in employment in this quarter, which is in stark contrast to last year when this age-group recorded nothing but strong job gains.

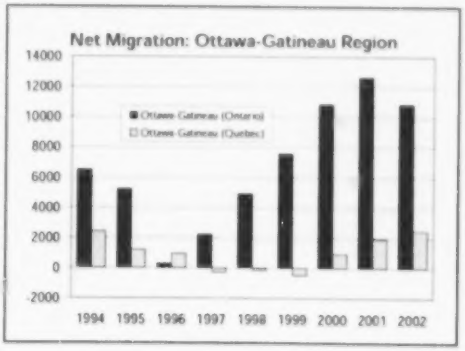
In terms of employment by sector, the goods-producing sector in Ottawa recorded healthy increases this quarter compared to the sharp decline recorded for all of 2002. Last year, the total goods-producing sector, which includes manufacturing, resource industries and construction, recorded an 11 per cent decline in employment, ending the year at around 54,300 employed. By the end of March 2003 however, a reversal had occurred and the number of employed in this sector had increased to 63,900, up over 24 per cent compared to the same quarter a year ago. Most of the increase occurred in manufacturing and construction, with construction showing an increase of over 51 per cent to about 22,000 employed and manufacturing a 17 per cent increase to approximately 38,300 employed for this quarter. Computer electronic and manufacturing also witnessed increases in employment this quarter, growing by 9.3 per cent in this quarter to over 15,000 employed in this industry and indicative that employment in certain high-tech sectors of the economy are rebounding from the meltdown from last year.

Meanwhile, the service-producing sector in Ottawa also recorded increases in employment levels this quarter compared to a year ago, especially in the public sector, management and professional services, and trade. Public sector employment has continued its upward trend following strong job gains in 2002. By the end of March, employment in the public sector increased by another 4 per cent to an estimated 87,300. After shedding about 5 per cent of its workforce in 2002, employment levels for professional, scientific and technical services grew by 16 per cent year-to-date, ending March with employment levels at about 56,400. Trade grew by 3 per cent this quarter while management and administrative services increased by over 24 per cent.

The current growth in employment levels suggest that we can still expect healthy demand for housing as the job market continues at its current rate of performance.

There are signs that the economy nationally will be slowing due to sluggish US economic growth in the last quarter of 2002 and first quarter of 2003. Consequently, a drop in exports is expected, due as well to a simultaneously rising Canadian dollar vis-a-vis the US greenback. In addition, geopolitical uncertainties, such as the war in Iraq and the outbreak of SARS, may impact consumer confidence for the rest of 2003. Also, the rising cost of borrowing money may dampen business investment in the economy, along with consumer demand for large ticket items like homes and cars.

However, Ottawa's economy may be immune to some of the above mentioned cooling trends since government spending, as laid out in the last federal budget, is expected to spill into the Ottawa economy as well as help sustain public sector employment. In addition, there is already evidence that the high-tech sector is rebounding with increasing job growth and new investment. Though the big players in high-tech, such as Nortel and ADS, have scaled back their operations there is much vitality in this sector. There is also a variety of local high-tech investments that have recently been announced in local business newspapers.



Migration

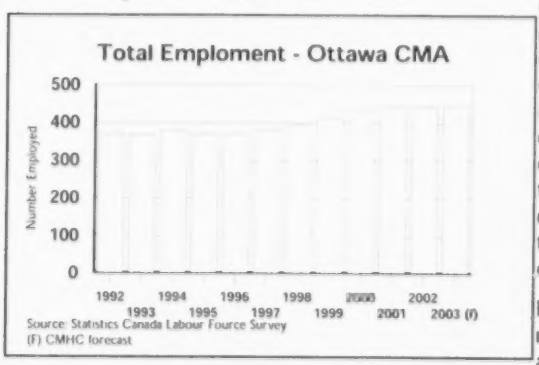
Positive net migration to continue

A key factor in Ottawa's strong housing market performance over the last few years has been the growing population due to migration. In 2001, the total net positive migration to the city was under 13,000 people. By 2002, that number had dropped to 10,800, but still represents a strong number of migrants to the city.

Increasingly, a larger portion of these new migrants are immigrants settling in Ottawa. For both 2001 and 2002, immigrants made up around 40 per cent of all the new people migrating to the CMA. The high-tech economy drew many people to Ottawa, a major factor in fueling housing markets in the past few years.

With Ottawa's economy still expected to perform well into 2003, we should expect net positive migration to continue. CMHC estimates that the number of new migrants to the CMA will reach just under 9,000, and international migrants will continue to form a rising portion of these migrants.

❖



FORECAST SUMMARY

Ottawa CMA Spring 2003

	2000	2001	2002	% chg.	2003F	% chg.
RESALE MARKET						
MLS Sales	12,692	12,240	12,894	5.3	12,300	-4.6
MLS Average Price, all units	$159,511	$175,972	$200,711	14.1	$212,500	5.9
MLS Average Price, Freehold Res.	$173,377	$191,763	$216,319	12.8	$230,400	6.5
MLS Average Price, Condo	$107,958	$124,087	$146,755	18.3	$157,700	7.5
Sales to New Listings Ratio	0.79	0.71	0.72	-	0.65	-
HOUSING STARTS						
Total	5,786	6,251	7,796	24.7	6,800	-12.8
Single-detached dwellings	3,494	3,502	3,807	8.7	3,200	-15.9
Semi-detached dwellings	400	336	316	-6.0	350	10.8
Row dwellings	1,320	1,738	1,972	13.5	2,000	1.4
Apartment Dwellings - Total	572	675	1,701	152.0	1250	-26.5
Apt. Condo	*30*	*285*	*747*	*162.1*	*850*	*13.8*
Apt. Rental	*503*	*341*	*924*	*171.0*	*400*	*-56.7*
Other	*39*	*49*	*30*	*-38.8*	*0*	*-100.0*
Median price, Single detached	$208,900	$244,400	$269,800	10.4	$283,300	*5.0*
RENTAL MARKET						
Vacancy Rate (October)	0.2	0.8	1.9	-	2.1	-
Average Rent (2-bedroom)	$882	$914	$933	2.1	$950	1.8
ECONOMIC OVERVIEW						
Mortgage Rate - 3 year term	8.17	6.88	6.7	-	7.25	-
Mortgage Rate - 5 year term	8.35	7.41	7.45	-	7.75	-
Employed	431,500	441,800	441,900	0.0	448,400	1.5
Employment Growth	17,300	10,300	100	-	6,500	-
Net Migration	9,800	12,500	10,836	-13.3	9,700	-10.5

Sources: Ottawa Real Estate Board; The Corporate Research Group; Statistics Canada; Human Resources Development Canada; Canada Mortgage and Housing Corporation

The Ottawa Real Estate Board is an industry association of 1,400 sales representatives and brokers in the Ottawa area. The OREB website is www.ottawarealestate.org

M.L.S. (Multiple Listings Service) is a registered certification mark owned by the Canadian Real Estate Association.

F = CMHC Forecast

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Ottawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PRINTEMPS 2003

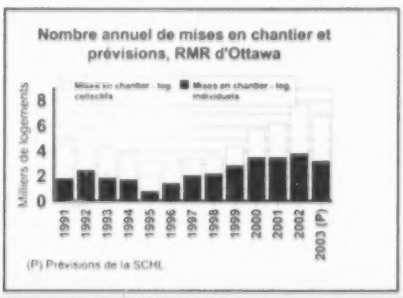
Marché du neuf

Ralentissement de la construction prévu en 2003

En 2002, le marché de l'habitation d'Ottawa a connu une année sans précédent. Sur le marché du neuf, les mises en chantier (7 796) ont atteint leur niveau le plus élevé en 14 ans, et le prix médian des maisons individuelles a grimpé de plus de 10 % pour se fixer autour de 269 800 $.

Cette année, il sera difficile d'égaler les niveaux records établis en 2002 sur le marché du neuf, car la barre a été placée très haut. Par ailleurs, certains indices confirment que la construction résidentielle ralentit, car la demande commence à s'essouffler en comparaison de la vive cadence observée en 2002. Ce repli tient au prix croissant des logements et à l'expansion de l'offre sur le marché de la revente. Étant donné la majoration des taux hypothécaires prévue cette année, la hausse des prix et des frais de possession pourrait modérer la demande provenant de certains accédants à la propriété. Néanmoins, la demande demeurera ferme grâce au bilan migratoire positif et à la croissance nette de l'emploi attendue en 2003. Les mises en chantier devraient diminuer cette année en regard de 2002, pour s'établir à environ 6 800.

En 2002, le marché des collectifs neufs a repris de l'élan. En effet, les mises en chantier de collectifs se sont élevées à 3 996 grâce à l'activité enregistrée dans le segment des appartements et à l'essor de la construction de maisons en rangée. Les collectifs ont donc représenté une part plus importante de la construction résidentielle à Ottawa en 2002, une tendance qui devrait se maintenir en 2003, l'abordabilité des logements collectifs continuant d'attirer les consommateurs, surtout les accédants à la propriété. Toutefois, les mises en chantier de collectifs devraient régresser d'au moins 9 % en 2003, pour se fixer à environ 3 600, car les consommateurs bénéficieront d'un choix accru sur le marché de la revente. Le marché des maisons individuelles, quant à lui, continuera d'être stimulé par les acheteurs d'habitations à un cran supérieur. Les taux hypothécaires devraient poursuivre leur ascension cette année, ce qui se répercutera sans doute davantage sur la demande provenant des accédants que sur celle des acheteurs d'habitations à un cran supérieur, plus chères. En 2003, les mises en chantier de maisons individuelles devraient augmenter de 16 %, pour atteindre environ 3 200 d'ici la fin de l'année.



Maisons individuelles neuves : demande soutenue en 2003

À la fin de 2002, les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint leur niveau le plus élevé en 15 ans à Ottawa, soit 3 807. Elles n'avaient pas été aussi nombreuses depuis 1988, année où il y en a eu 4 190. Plusieurs facteurs clés ont contribué à ce niveau d'activité, dont la faiblesse de l'offre sur le marché de la revente, la croissance positive de l'emploi et les bas taux d'intérêt. À la fin de décembre 2002, l'économie avait récupéré les pertes d'emplois subies après l'effondrement du secteur de la haute technologie, et le taux des prêts hypothécaires d'une durée de cinq ans avoisinait 6,26 %, un niveau tout de même bas en regard des données historiques enregistrées depuis 1962. Outre ces facteurs économiques fondamentaux, il ne fait aucun doute que la vitalité du marché de la revente a grandement contribué à la vigueur du segment des maisons individuelles. En effet, en raison des ventes records et du faible nombre d'inscriptions de logements existants en 2002, beaucoup d'acheteurs ont dû se tourner vers le marché du neuf. C'est pourquoi les mises en chantier de maisons individuelles ont été nombreuses en 2002 et le secteur de la construction a fonctionné presque à pleine capacité pour répondre à la forte demande.

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF
1 *Ralentissement de la construction prévu en 2003*

MARCHÉ DE LA REVENTE
4 *Après avoir atteint des niveaux records en 2002, les ventes et les prix diminueront en 2003*

MARCHÉ LOCATIF
6 *Autre hausse prévue des taux d'inoccupation en 2003*

APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE
6 *Les facteurs économiques fondamentaux resteront stables en 2003*

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
8 *Ottawa en 2003*

SCHL – Ottawa – Analyse de marché
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5120

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

À Ottawa, la demande sur le marché du neuf a été alimentée par le groupe démographique croissant des 45 à 64 ans, lequel représente une forte proportion des acheteurs d'habitations à un cran supérieur. Selon les études effectuées par la SCHL sur les préférences des consommateurs et selon les données de recensement de Statistique Canada, les personnes appartenant à ce groupe ont en moyenne un revenu plus élevé que celles d'autres segments, elles sont déjà propriétaires et ont remboursé une bonne partie, sinon l'intégralité, de leur prêt hypothécaire. Par ailleurs, selon des recherches effectuées par la SCHL, les acheteurs de ce groupe d'âge semblent préférer les grandes habitations et être moins attirées par les logements existants. La plupart des logements neufs vendus en 2002 étaient des habitations à deux étages plutôt que des maisons de plain-pied, ce qui donne à penser que les acheteurs de logements à un cran supérieur ont alimenté la demande sur le marché du neuf. Selon les estimations de la SCHL, 2 783 habitations neuves à deux étages ont été écoulées en 2002, ce qui représente 79 % des maisons individuelles neuves vendues à Ottawa l'an dernier. À la fin de 2002, le prix médian dans cette catégorie était de 281 385 $, en hausse de 13 % par rapport au prix moyen observé en 2001. De toute évidence, la force du marché des habitations à deux étages a contribué à faire monter le prix des maisons neuves, les constructeurs ayant continué de répondre à la demande de ce type de logement.

En revanche, les ventes de maisons de plain-pied neuves ont ralenti sur douze mois. La SCHL en a dénombré 396 en 2002, qui se sont vendues environ 226 300 $ en moyenne, soit 8 % plus cher qu'en 2001. Un peu plus de 11 % des logements individuels neufs écoulés sur le marché d'Ottawa en 2002 étaient des maisons de plain-pied.

Certains facteurs indiquent déjà que le rythme d'activité s'est légèrement ralenti cette année par rapport à 2002, les mises en chantier ayant diminué. Au premier trimestre de 2003, 380 maisons individuelles ont été mises en chantier à Ottawa, soit 31 % de moins qu'un an plus tôt. Le temps exceptionnellement froid en janvier et février peut avoir modéré le rythme habituel de la construction. Cependant, en raison du nombre croissant d'inscriptions sur le marché de la revente, les consommateurs possèdent un plus vaste choix qu'auparavant. De plus, l'augmentation des prix et la hausse prévue des taux hypothécaires influeront sans doute sur la demande de logements neufs pour

Variation en pourcentage du cumul des mises en chantier au premier trimestre 2003

Cumul des mises en chantier - premier trimestre 2003	
Ottawa	237
Nepean	210
Gloucester	58
Kanata	126
Cumberland	276
Goulbourn	47
West Carleton	9
Rideau	21
Osgoode	26
Ville de Clarence-Rockland	14
Canton de Russell	17
Casselman	4

accédants, lesquels seront portés à se tourner vers le marché plus abordable des collectifs.

Un examen des mises en chantier recensées par secteur en 2002 révèle que Nepean, Gloucester, Cumberland, Osgoode, Vanier, le parc Rockcliffe et l'ancienne ville d'Ottawa ont enregistré d'importants gains du côté des maisons individuelles neuves. À lui seul, le secteur d'Osgoode a connu une hausse de 42 % (soit de 297 logements) à ce chapitre en 2002. Nepean a enregistré le nombre le plus élevé de mises en chantier de maisons individuelles, soit 794 – la plus forte proportion observée sur le territoire d'Ottawa. Il y en a eu 165 à Clarence-Rockland (une hausse de 25 % en glissement annuel), et 145 dans le canton de Russell, soit une augmentation de plus de 76 %. À Kanata, la construction de maisons individuelles a régressé de 33 % en 2002, tandis que celle de logements collectifs s'est accrue considérablement, soit de plus de 33 %.

Les prix poursuivent leur ascension

La vive demande, conjuguée à la faiblesse de l'offre, a contribué à faire monter le prix des logements neufs à Ottawa en 2002, tout comme la hausse des coûts croissants de la construction. Cette hausse serait largement attribuable aux salaires de la main-d'oeuvre qualifiée (voir **Salaires** à la page suivante).

En 2002, le secteur de la construction semble avoir fonctionné à pleine capacité pour répondre aux besoins de production. Devant la vive demande et la pénurie de travailleurs qualifiés dans le domaine de la construction résidentielle, les constructeurs ont été de plus en plus contraints de reporter les dates de prise de possession. Le stock de maisons individuelles neuves était bien inférieur à celui de l'année précédente. En effet, le nombre total de logements achevés et inoccupés en 2002 a régressé de 15 % par rapport à 2001. Fin février 2003, on comptait 54 maisons individuelles achevées et inoccupées, soit 15 % de moins qu'à pareille date en 2002. Les entrepreneurs ne produisent pas de logements sans commande, mais construisent en fonction de la demande. Ainsi, les faibles stocks sur le marché du neuf augurent bien pour le reste de 2003, parce que la demande sera satisfaite par voie de la construction, plutôt qu'au moyen des logements non écoulés en 2002. En fait, la plupart des habitations mises en chantier en 2003 sont des logements vendus en 2002. Les constructeurs peuvent donc s'attendre à une autre année fort occupée, car la demande de logements neufs sera ferme.

Le rythme de la construction sera soutenu en 2003. Toutefois, l'accroissement de l'offre sur le marché de la revente, la majoration des taux d'intérêt et la hausse du prix des logements ralentiront l'ascension du prix médian des habitations neuves, lequel devrait progresser de 5 % pour atteindre 281 831 $ dans la catégorie des maisons individuelles. Ce taux de croissance est inférieur à celui de 2002, mais il est nettement supérieur au taux d'inflation.

Le marché des collectifs sera plus vif que de celui des maisons individuelles

En 2002, plus de la moitié des habitations mises en chantier étaient des collectifs. Les mises en chantier de maisons individuelles se sont chiffrées à plus de 3 807 en 2002, tandis que celles de collectifs ont atteint 3 996. Avec la montée du prix des maisons individuelles, les consommateurs pourraient être plus nombreux à se tourner vers le marché des collectifs, plus abordable. Cette année, le facteur de l'abordabilité gagnera en importance dans le secteur de l'habitation.

En 2002, le nombre de mises en chantier de maisons en rangée a bondi de 13,5 %, pour s'établir à 1 972 – du jamais vu en plus de 10 ans. Plus de 90 % de ces maisons étaient de type propriétaires-occupants, et le reste, de type locatif. Entre 2001 et 2002, c'est dans l'ancienne ville d'Ottawa et le secteur de Nepean que la construction de maisons en rangée s'est le plus accrue, soit de 67 et 26 %,

Les salaires : le facteur déterminant de l'Indice des prix des logements neufs à Ottawa

Chaque mois, Statistique Canada produit un Indice des prix des logements neufs (IPLN) pour chacune des 21 grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) canadiennes. Les données sont recueillies auprès des entrepreneurs qui construisent des maisons individuelles en nombre suffisant ou qui peuvent faire rapport sur les prix de vente de transactions comparables dans les RMR concernées. Pour les rapports, on utilise 1992 comme « année de référence »; ainsi, l'IPLN de chaque RMR pour 1992 correspond à 100,0. L'indice est conçu pour mesurer le prix total du logement; en estimant la valeur marchande du terrain sur lequel se situe l'habitation, il est possible de diviser les données en deux composantes, soit « terrain » et « maison ».

L'IPLN d'Ottawa s'est établi en moyenne à 129,3 en 2002 et à 133,1 en février 2003, le dernier mois pour lequel les données sont disponibles. Le chiffre de 2002, qui représente la sixième hausse annuelle consécutive, était de 7,7 % supérieur à la moyenne de 2001 et de 33,3 % plus élevé que celle de 1997. La hausse tient principalement à l'augmentation de la composante « maison », laquelle a progressé de 9,7 % l'an dernier et de 40,8 % depuis 1997. Quant à la composante « terrain », elle a glissé de 0,6 % en 2002 et n'a augmenté que de 5,6 % depuis 1997.

Statistique Canada estime en outre les indices des taux de salaires dans le secteur de la construction et les indices des prix de divers matériaux du bâtiment, relevés à l'échelon national. Puisque le prix de la main-d'oeuvre et des matériaux est établi dans les marchés nationaux, il est utile de comparer ces indices avec l'IPLN d'Ottawa.

Les tests statistiques donnent à penser que les salaires constituent le principal facteur des coûts des logements neufs. En particulier, l'évolution des salaires est étroitement liée à la composante « maison » de l'IPLN, surtout après un décalage de 4 mois. Autrement dit, une hausse salariale en janvier se répercuterait sur la composante « maison » de l'IPLN de mai. En revanche, les rapports statistiques entre la composante « maison » de l'IPLN et l'évolution du prix de divers matériaux, notamment la brique, le béton et le bois, ne paraissent pas évidents à première vue.

Un examen sommaire des données confirme l'importance des salaires dans l'établissement des coûts des logements neufs. La hausse annuelle moyenne de 2,5 % de l'indice de Statistique Canada relatif aux taux de salaires dans la construction, pendant la période quinquennale se terminant en 2002, est plus près de l'augmentation annuelle de 7,2 % de l'IPLN d'Ottawa que les taux de croissance du prix de la brique, du béton et du bois. Pendant la même période, les indices relatifs aux prix de la brique et du béton ont progressé respectivement de 1,1 et 1,9 %, tandis que celui du bois a régressé de 3,2 %.

Le reste de l'écart, même entre les prix des facteurs de production qui augmentent le plus rapidement et la hausse globale de l'IPLN, laisse supposer que les bénéfices des constructeurs d'habitations à Ottawa tiennent en partie à la vitalité actuelle du marché.

Indice des prix des logements neufs d'Ottawa
et indice national du taux des salaires dans le secteur de la construction

(1) Janvier 1997 = 100
Source : Statistique Canada

Bien qu'il soit trop tôt pour affirmer que la construction de maisons en rangée brisera le record établi en 2002, toutes les conditions sont réunies pour permettre à ce secteur d'obtenir d'excellents résultats en 2003. Selon les chiffres du Groupe de recherche corporative d'Ottawa, le prix de vente moyen des maisons en rangée neuves s'est établi à près de 211 000 $ en 2002, bien que l'on trouve certaines habitations chères et haut de gamme dans cette catégorie. Par ailleurs, les règlements municipaux favorisent activement la construction de ce type d'habitation dans les nouveaux lotissements, dans le but d'offrir des logements abordables aux personnes ayant un revenu inférieur. Ce sont surtout la vive demande et l'abordabilité qui propulseront l'activité dans le secteur des maisons en rangée, car ce type de logement sera particulièrement prisé par les accédants.

Vigueur soutenue du marché des copropriétés en 2003

Les ventes de copropriétés existantes ont été très robustes. De plus, les mises en chantier enregistré d'appartements en copropriété en 2002 n'avaient jamais été aussi élevées en plus de 10 ans. Cette forte activité tenait à la diminution de l'offre sur le marché de la revente, qui a favorisé la construction de copropriétés. Fin 2002, les mises en chantier de copropriétés se chiffraient à 747, contre 285 un an plus tôt. Il s'agissait pour la plupart d'appartements; seulement 14 étaient des maisons en rangée en copropriété. En janvier et février 2003, 57 logements en copropriété* ont été commencés, ce qui représente déjà une hausse de 8 % par rapport aux mêmes mois de 2002. L'abordabilité des copropriétés constitue un attrait pour les consommateurs désireux de devenir propriétaires. Certains investisseurs aussi songeront à acheter ce type de logements en vue de les louer. Étant donné le faible rendement des marchés boursiers, les investisseurs pourraient envisager l'achat de copropriétés comme une valeur sûre, surtout compte tenu de la montée des prix dans ce secteur en 2002.

Il importe de souligner que le rythme de la construction sur le marché des copropriétés est irrégulier. En effet, l'activité peut être nulle pendant plusieurs mois puis bondir sur une courte période quand des ensembles d'habitation sont mis en chantier. On constate néanmoins que la construction de logements en copropriété est en hausse ces dernières années.

respectivement. Tous les autres secteurs ont enregistré des baisses en glissement annuel.

Au premier trimestre de 2003, les mises en chantier de maisons en rangée ont progressé de 6,2 %.

Marché de la revente

Après avoir atteint des niveaux records en 2002, les ventes et les prix diminueront en 2003

À la fin de 2002, le prix moyen des logements existants à Ottawa a atteint un niveau sans précédent : 200 711 $. Même le prix réel des logements, qui tient compte de l'inflation, n'a jamais été aussi élevé selon les données sur les ventes remontant à 1956. On peut s'interroger sur la capacité du marché de continuer à soutenir ce rythme de croissance. Cependant, le contexte économique actuel dans la capitale nationale donne à penser que le marché peut supporter d'autres hausses de prix. Compte tenu de la progression régulière de l'emploi et du bilan migratoire positif prévus en 2003, la demande de logements devrait rester vive. Toutefois, comme les prix sont très élevés, il reste à savoir si les acheteurs éventuels auront tous les moyens de se procurer un logement. Puisque la montée des taux hypothécaires se poursuivra en 2003, certains accédants éventuels à la propriété pourraient aussi reporter leur décision d'acheter un logement, après avoir évalué la hausse des frais de possession mensuels. À elle seule, cette situation pourrait ralentir les ventes de logements en 2003. Conjuguée à l'expansion de l'offre sur le marché, cette conjoncture pourrait également se traduire par une augmentation plus modeste des prix en 2003.

La SCHL prévoit que 2003 sera une année supérieure à la moyenne pour le marché de la revente. 2002 restera gravée dans la mémoire, le marché ayant été particulièrement animé à Ottawa grâce à la forte demande stimulée par la stabilité du marché du travail, le bilan migratoire positif et le repli des taux hypothécaires. Malgré les suppressions de postes dans le secteur de la haute technologie au début de 2002, le niveau de l'emploi s'est maintenu, notamment grâce aux gains substantiels enregistrés dans le secteur public. Outre la stabilité de l'emploi, les faibles coûts d'emprunt tout au long de 2002 ont incité beaucoup de ménages locataires à devenir propriétaires. Aussi, les bas taux hypothécaires ont permis à bon nombre de propriétaires de logements existants d'acheter une habitation à un cran supérieur. La migration soutenue vers la ville a aussi contribué au dynamisme de l'activité, si bien que certains indices au début de 2002 témoignaient d'un marché très serré. L'activité était à ce point intense que les acheteurs éventuels devaient se livrer à des surenchères en raison du faible nombre d'inscriptions. En décembre 2002, il fallait compter en moyenne environ 29 jours entre l'inscription et la vente d'un logement sur le marché d'Ottawa. Par conséquent, un nombre sans précédent de transactions ont été effectuées à Ottawa en 2002, soit 12 894. Des niveaux records ont été atteints à la fois du côté des logements en propriété absolue et de celui des copropriétés.

Malgré l'excellent rendement du secteur de la revente en 2002, certains indices révèlent que le marché commence à se refroidir, car les ventes ont diminué et le nombre d'inscriptions continue de progresser. Le temps exceptionnellement froid pendant les derniers mois de l'hiver a peut-être influé sur les ventes en 2003, et l'abordabilité des logements pèse sans doute aussi sur la demande. Au premier trimestre de 2003, les ventes ont fléchi de 14 % en glissement annuel, pour se chiffrer à 2 755. On prévoit que le nombre de transactions se situera autour de 12 300 à la fin de l'année, ce qui représente un recul de plus de 5 % sur 12 mois.

Comme on l'a indiqué précédemment, deux facteurs contribuent au ralentissement des ventes : la hausse des prix et la majoration prévue des taux hypothécaires. Par ailleurs, les incertitudes liées à la situation géopolitique pourraient aussi influer sur la décision des consommateurs d'acheter un logement. Pour ce qui concerne les taux hypothécaires, les consommateurs continueront sans doute à tirer parti des bas taux d'intérêt, avant que ces derniers n'augmentent plus tard en 2003. Ainsi, le nombre de ventes pourrait s'accroître au deuxième trimestre de 2003 avant de se stabiliser, à mesure que les taux remonteront.

Ces derniers mois, les nouvelles inscriptions ont augmenté régulièrement. En fait, elles se sont accrues progressivement depuis juillet 2002. Le nombre total de nouvelles inscriptions a atteint 17 982 l'an dernier, ce qui représentait une hausse de 3,7 % sur douze mois.

Ventes et prix S.I.A.®, sous-marchés urbains

	Prix moyen 2002	Prix moyen 2001	Var. (%)	Nbre de ventes 2002
Orléans	194 799	174 153	11,8	1 845
Secteur est	170 122	147 980	15,0	996
Secteur sud-est	216 827	177 139	22,4	1 814
Centre-ville	290 446	257 416	12,8	913
Secteur ouest	216 992	183 221	18,4	1 303
Nepean	172 212	160 542	7,3	1 071
Barrhaven	211 167	173 921	21,4	783
Kanata-Stittsville	212 924	195 004	9,2	1 463

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande demeure la *MEILLEURE* façon de vous tenir au courant.

ACTUALITÉS HABITATION

vous fournit **CHAQUE MOIS** les analyses les plus récentes et des données pertinentes sur les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa. Soyez au fait du marché. *Abonnez-vous dès aujourd'hui!*

Appelez au 1-800-493-0059.

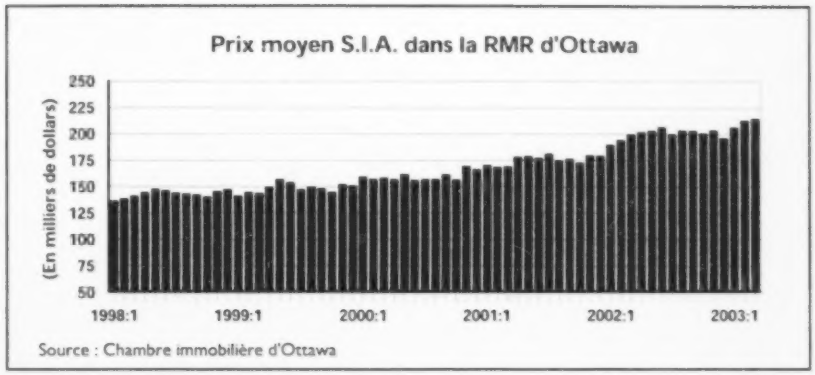
COURTIERS

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de notre MINI-GUIDE : LES GRANDES LIGNES DE L'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE POUR PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT, veuillez communiquer avec Hélène Gagnon, au 613-825-0055

Le marché demeure favorable aux vendeurs

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions mesure l'équilibre entre l'offre et la demande dans un secteur particulier. En plus d'indiquer la vigueur du marché, il révèle les tendances futures concernant l'évolution des prix. On considère que le rapport atteint son seuil d'équilibre autour de 0,50; ce niveau indique d'une part que le marché ne favorise ni les acheteurs ni les vendeurs et, d'autre part, que les prix ne progressent que légèrement. En décembre 2002, le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est établi à 0,701, un taux caractéristique d'un marché vendeur. En fait, ce taux était de 22 points de pourcentage inférieur à celui de décembre 2001, lequel a dépassé 0,90. Avec un pareil taux, l'activité était intense : le déséquilibre était profond entre le nombre élevé d'acheteurs et le volume limité d'inscriptions, à un point tel que les consommateurs devaient obtenir des prêts préapprouvés pour pouvoir présenter rapidement une offre d'achat. Malgré la baisse du rapport ventes-nouvelles inscriptions à la fin décembre 2002, le marché a continué de favoriser les vendeurs. Ces derniers pouvaient donc encore gonfler le prix de leur logement, vu la grande demande. Cette année, le prix des logements existants a poursuivi son ascension; les conditions sur le marché devraient rester favorables aux vendeurs à Ottawa.

Conséquence de la forte demande, le prix moyen des logements existants continuera de s'alourdir en 2003. Dans ce type de marché, il n'est pas rare que certains propriétaires d'habitations de qualité reçoivent des offres multiples, ce qui se traduit par une hausse des prix plus marquée qu'à l'habitude. À la fin de 2002, le prix moyen des logements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa avait grimpé de 14 %, pour s'établir à 200 711 $. Au premier trimestre de 2003, les prix ont encore augmenté, soit de 8,5 %. Cette hausse a porté le prix moyen dans l'ensemble



Source : Chambre immobilière d'Ottawa

de la ville à 212 279 $. On prévoit que le marché restera du côté des vendeurs et que le prix moyen des logements existants montera de 6 % d'ici la fin de 2003, pour atteindre environ 212 500 $.

Jusqu'à maintenant en 2003, tous les sous-marchés de la RMR d'Ottawa ont enregistré de fortes hausses de prix, mais certains ont connu des augmentations plus marquées que d'autres. Dans le secteur sud-est, le prix moyen s'est accru de 22 % entre 2001 et 2002, pour se fixer à 209 214 $. Pendant la même période, le prix moyen a monté de 21 % à Barrhaven et atteint 202 146 $. Le secteur ouest s'est aussi distingué, enregistrant une hausse de plus de 18 % et un prix moyen de 210 582 $ à la fin de 2002. À la fin de l'an dernier, le centre-ville d'Ottawa affichait toujours le prix moyen le plus élevé pour ce qui concerne les logements existants, soit 284 662 $, ce qui représentait une augmentation d'un peu moins de 13 %. En revanche, Nepean a connu la hausse la plus faible des prix en 2002, soit de 7 %, ce qui constitue néanmoins un gain important.

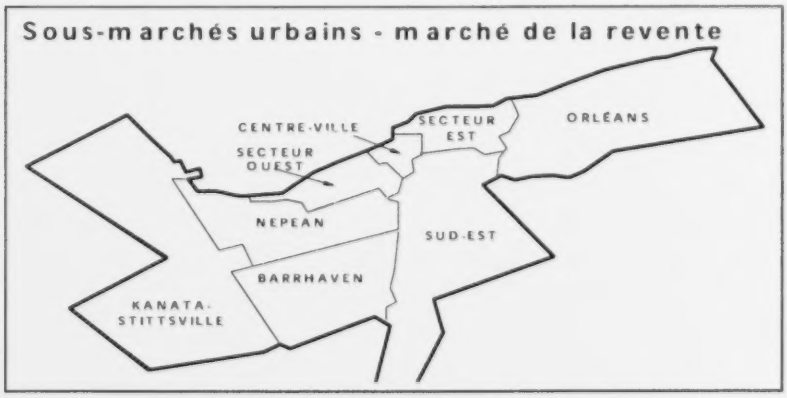
Marchés des logements en propriété absolue et en copropriété

Un examen approfondi du marché des logements en propriété absolue révèle que les prix ont nettement augmenté dans diverses catégories, ce marché ayant favorisé les vendeurs tout au long de 2002. L'an dernier, les maisons individuelles représentaient 54 % des ventes S.I.A.®, et leur prix moyen a progressé d'un peu moins de 13 % pour se situer autour de 230 400 $. Quant aux maisons jumelées, elles ont constitué 10 % des ventes et leur prix s'est élevé à 193 200 $ à la fin de 2002, en hausse de 14 %. Sur le marché des maisons en rangée, les ventes ont augmenté de 7,5 % entre 2001 et 2002, et le prix moyen s'est établi à 184 600 $ à la fin de la période, affichant une avance de 11 %.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions a été plus élevé sur le marché des copropriétés que sur celui des logements en propriété absolue. Du côté des appartements en copropriété, les ventes ont été particulièrement nombreuses et le prix moyen a grimpé de plus de 20 % en 2002, pour s'établir autour de 156 100 $. Le prix des maisons en rangée en copropriété aussi a sensiblement monté; il a atteint 139 500 $, en hausse de 16 % en regard de 2001. Les ventes d'appartements en copropriété sont celles qui ont affiché la croissance la plus rapide (9 %) l'an dernier, tandis que celles de maisons en rangée en copropriété ont fléchi de 4 %, ce qui pourrait indiquer une pénurie de logements sur ce marché.

Malgré la hausse des prix dans chacune des catégories ci-dessus, on constate qu'en 2002, les résultats ont été meilleurs du côté des logements abordables (les copropriétés, par exemple) que de celui des habitations en propriété absolue, sur le plan des ventes et des prix. Déjà en 2002, les consommateurs montraient une préférence pour les logements abordables. On prévoit que cette tendance s'intensifiera en 2003, car l'abordabilité demeurera un important facteur pour les acheteurs.

❖



Marché locatif

Autre hausse prévue des taux d'inoccupation en 2003

On prévoit que la demande de logements locatifs dans la RMR d'Ottawa demeurera ferme pendant le reste de l'année. De 1,9 %, en octobre 2002, le taux d'inoccupation des appartements passera à 2,1 % en octobre 2003, selon les prévisions de la SCHL. Même si l'offre s'accroîtra, grâce aux ensembles de logements locatifs et de copropriétés mis en chantier en 2002, d'autres facteurs viendront alimenter la demande de logements locatifs, dont l'arrivée de la double cohorte d'étudiants, l'accroissement de la migration vers la ville et la majoration des taux hypothécaires.

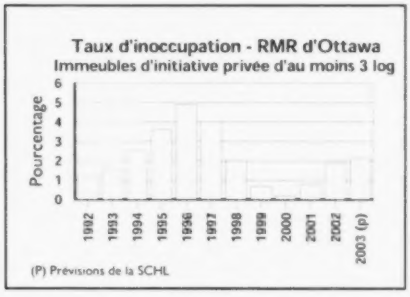
On se souviendra de 2002 comme l'année de la reprise de la construction de logements locatifs à Ottawa. En effet, le nombre de mises en chantier sur le marché locatif a presque doublé, passant de 390 en 2001 à 1 141 en 2002. La majorité de ces logements arriveront sur le marché en 2003. Ainsi, l'offre de logements d'initiative privée s'intensifiera sur le marché locatif, où le taux d'inoccupation a déjà augmenté sur douze mois. La construction de copropriétés accroîtra aussi indirectement l'offre, car des investisseurs achèteront ces logements en vue de les louer. Il est difficile d'évaluer l'ampleur de cette dernière tendance, mais, chose certaine, la baisse des cours sur les marchés boursiers incite les investisseurs à chercher d'autres possibilités. À cet égard, le secteur de l'immobilier est intéressant pour les investisseurs, compte tenu de la progression régulière des prix à Ottawa ces dernières années.

Si les facteurs ci-dessus donnent à penser que les taux d'inoccupation avanceront en 2003, d'autres éléments contribueront à maintenir la vive demande sur le marché locatif. Même si la construction d'ensembles locatifs s'accélère, on semble surtout viser le segment haut de gamme. La construction de logements locatifs destinés aux personnes les plus susceptibles d'être locataires demeure ainsi limitée en regard d'autres périodes.

Autre facteur clé, l'arrivée prochaine de la double cohorte d'étudiants dans les établissements post-secondaires, par suite de l'abolition de la 13e année en Ontario. Une situation unique se présentera donc cet automne, parce que deux groupes de finissants des programmes d'études secondaires chercheront à s'inscrire aux établissements post-secondaires.

Par ailleurs, Ottawa reste une destination de choix chez les nouveaux immigrants au Canada. Malgré la légère baisse de la migration nette observée dans la RMR en 2002, la région urbaine a accueilli plus de 10 000 nouveaux migrants et la proportion d'immigrants s'accroît progressivement. Cette tendance revêt une importance particulière, car les migrants (surtout les immigrants) venant s'installer dans la ville commencent le plus souvent par louer un logement avant d'en acheter un.

La hausse des taux hypothécaires en 2003 entraînera aussi une augmentation des frais de possession pour les propriétaires éventuels. À cause de la progression soutenue du prix des logements, beaucoup d'accédants à la propriété pourraient demeurer locataires et reporter l'achat d'un logement, jusqu'à ce que les taux d'intérêt descendent. Les frais de possession d'un logement existant ont augmenté de 8,5 % en février 2003 par rapport à un an plus tôt.



Majoration des loyers prévue

En raison du taux d'inoccupation prévu de 2,2 % en 2003, le marché locatif serré continuera à favoriser les propriétaires-bailleurs, ce qui exercera des pressions à la hausse sur les loyers. Ceux-ci ont monté de 2,1 % en 2002. En 2003, la SCHL prévoit une hausse plus modeste de 1,8 %, qui poussera le loyer des logements de deux chambres à 950 $. Les propriétaires-bailleurs hésiteront sans doute à imposer de fortes majorations afin d'éviter de perdre des locataires au profit du marché des logements de propriétaire-occupant. Néanmoins, en raison de la demande constante sur le marché locatif, les loyers pourraient augmenter sans que les locataires ne délaissent pour autant le marché locatif.

L'écart entre les loyers exigés à Gatineau et à Ottawa a incité des locataires éventuels ontariens à chercher un logement plus abordable au Québec. Toutefois, le taux d'inoccupation sur le marché locatif tendu de Gatineau est tombé en 2002 à son niveau le plus bas (0,5 %). Vu le choix limité au Québec, les locataires ontariens devront donc probablement chercher du côté d'Ottawa.

❖

Taux hypothécaires

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux pratiqués pour les prêts à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires. On prévoit que les taux hypothécaires augmenteront avec la majoration des taux d'intérêt en 2003 et en 2004.

L'écart entre les taux hypothécaires et le rendement des obligations comparables est demeuré dans la plage de 200-250 points de base au cours des dernières années, accordant ainsi aux prêteurs une certaine marge de manoeuvre pour négocier des rabais variant entre 50 et 150 points de base en regard des taux affichés. Ces écarts devraient se maintenir à court terme.

En 2003, les taux pour les prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes allant de 5,00 à 6,25 %, de 6,00 à 7,25 % et de 6,50 à 7,75 %.

Aperçu de la situation économique

Les facteurs économiques fondamentaux resteront stables en 2003

À Ottawa, les facteurs économiques clés semblent réunis afin que le marché de l'habitation soit animé en 2003. La croissance de l'emploi, les bas taux d'intérêt par rapport aux données historiques, lesquels se maintiendront toute l'année, ainsi que la migration nette positive et régulière, continueront d'alimenter la demande de logements dans la capitale nationale.

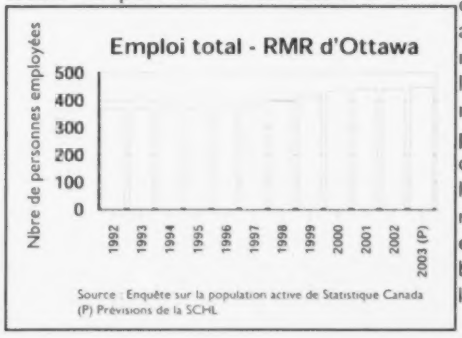
Au premier trimestre de 2003, d'importants gains ont été enregistrés au chapitre de l'emploi par rapport au même trimestre en 2002 : le nombre de personnes occupées a atteint environ 489 000, en hausse d'un peu moins de 4 %. Cette progression tenait principalement à la montée en flèche des emplois à temps plein, le nombre de postes à temps partiel étant demeuré pratiquement inchangé. En mars 2003, l'emploi a affiché une augmentation nette dans la RMR d'Ottawa pour le septième mois d'affilée.

Parallèlement à la croissance de l'emploi, le taux

de participation s'est élevé de 4,2 points de pourcentage au premier trimestre de 2003 par rapport à un an plus tôt. En outre, la population active comptait 489 700 personnes en moyenne, et le taux de chômage a légèrement régressé pour se fixer à 7 %.

Au premier trimestre de 2003, les niveaux d'emploi ont beaucoup augmenté dans les groupes d'âge de 15 à 24 ans et de 25 à 44 ans, tandis que des baisses ont été relevées chez les 45 à 64 ans. De janvier à mars 2003, l'emploi chez les jeunes (de 15 à 24 ans) a grimpé de 14,7 % en glissement annuel, soit de quelque 8 500 postes. À la fin du premier trimestre, ce groupe comptait ainsi environ 68 000 personnes occupées. La majorité des postes créés étaient à temps plein, tandis que le nombre d'emplois à temps partiel a légèrement fléchi. Dans le groupe des 25 à 44 ans, environ 243 000 personnes occupaient un emploi au premier trimestre, ce qui représente une hausse de 8 % (ou d'environ 19 400 postes). À l'instar de la situation chez les jeunes, l'augmentation était surtout attribuable au nombre de nouveaux postes à temps plein, lequel est monté 10 % en glissement annuel. Pendant le même intervalle, les 45 à 64 ans n'ont connu que des baisses d'emploi, ce qui tranche nettement avec les gains substantiels enregistrés dans cette catégorie d'âge en 2002.

Dans le secteur de la production de biens, l'emploi a nettement augmenté au premier trimestre de 2003, alors qu'il s'était fortement replié en 2002. L'ensemble de ce secteur, qui englobe la fabrication, les industries primaires et la construction, a en effet enregistré une baisse de 11 % de l'emploi en 2002; à la fin de l'année, quelque 54 300 personnes y étaient employées. Toutefois, la tendance s'est inversée au premier trimestre de 2003, le nombre de personnes employées dans ce secteur ayant bondi de plus de 24 %, pour se fixer à 63 900. Cette hausse a principalement touché l'emploi dans la fabrication et la construction, où le nombre de personnes occupées s'est accru respectivement de plus de 51 % et de 17 %, pour atteindre environ 22 000 et 38 300, au premier trimestre. Pendant la même période, l'emploi s'est accru de 9,3 % dans les domaines du matériel électronique pour ordinateurs et de la fabrication, portant le nombre de personnes employées dans ce secteur à plus de 15 000. C'est là un signe que l'emploi dans certains domaines de la haute technologie a rebondi après l'effondrement qui a marqué 2002.



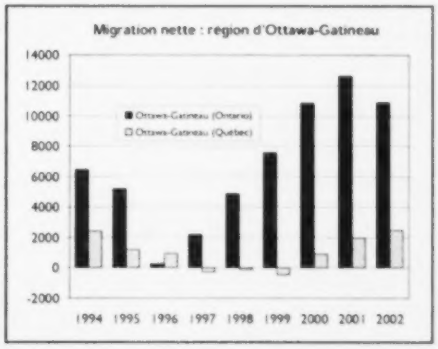
Source : Enquête sur la population active de Statistique Canada
(P) Prévisions de la SCHL

Pendant les trois premiers mois de 2003, le secteur des services à Ottawa a également enregistré des gains au chapitre de l'emploi en regard de la même période en 2002, surtout dans le secteur public, les services de gestion et les services professionnels et le commerce. Après s'être nettement accru en 2002, l'emploi dans le secteur public a continué de progresser. Au premier trimestre, on estimait à 87 300 le nombre de postes dans ce secteur, ce qui représente une augmentation de 4 %. Après avoir reculé d'environ 5 % en 2002, le nombre d'emplois dans le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques s'est accru de 16 % depuis le début de l'année, s'établissant à environ 56 400 à la fin mars. Dans le secteur du commerce, l'emploi a avancé de 3 % à la même période, tandis que le secteur des services de gestion et des services administratifs a enregistré un gain de plus de 24 %.

L'accroissement des niveaux d'emploi donne à penser que la demande de logements demeurera robuste, car le rythme de croissance actuel du marché du travail se maintiendra.

Certains facteurs indiquent que l'économie canadienne ralentira, conséquence de la faiblesse de l'expansion économique aux États-Unis au quatrième trimestre de 2002 et au trimestre suivant. On prévoit donc une diminution des exportations et une hausse du dollar canadien par rapport à la devise américaine. De plus, des incertitudes de nature géopolitique liées, notamment, à la guerre en Iraq et au syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) pourraient miner la confiance des consommateurs en 2003. Par ailleurs, la hausse des coûts d'emprunt pourrait ralentir les investissements des entreprises ainsi que la demande de biens coûteux, comme les logements et les automobiles.

L'économie de la capitale nationale pourrait toutefois résister à certains de ces facteurs, parce que les dépenses publiques, dont a fait état le dernier budget fédéral, devraient profiter à l'économie d'Ottawa en plus de contribuer au maintien du niveau d'emploi dans le secteur public. Par ailleurs, certains indices confirment que le secteur de la haute technologie reprend de la vigueur et accroît ses effectifs tout comme ses investissements. Bien que les principaux joueurs, comme Nortel et ADS, ont réduit leurs activités, le secteur de la haute technologie affiche une grande vitalité. Récemment, les journaux du monde des affaires ont aussi fait état de divers investissements dans ce secteur au niveau local.



Migration

Persistance de la migration nette positive

La croissance démographique attribuable à la migration a été l'un des facteurs clés de l'excellent rendement du secteur de l'habitation à Ottawa ces dernières années. En 2001, la migration nette totale à Ottawa s'est établie à un peu moins de 13 000. Ce chiffre a régressé en 2002, mais a tout de même atteint un niveau élevé, soit 10 800.

Parmi les nouveaux arrivants à Ottawa, la proportion d'immigrants ne cesse de croître. En 2001 et en 2002, les immigrants représentaient environ 40 % du total des nouveaux arrivants dans la RMR. Le secteur de la haute technologie a attiré beaucoup de gens à Ottawa – un des principaux facteurs ayant stimulé la demande d'habitations au cours des dernières années.

Comme l'économie d'Ottawa devrait continuer d'afficher d'excellents résultats en 2003, on prévoit que le bilan migratoire demeurera positif. Selon les estimations de la SCHL, le nombre de nouveaux arrivants dans la RMR sera d'un peu moins de 9 000, et la proportion d'immigrants continuera de croître. ❖

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR d'Ottawa, printemps 2003

	2000	2001	2002	Var. (%)	2003P	Var. (%)
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Ventes S.I.A.	12 692	12 240	12 894	5,3	12 300	-4,6
Prixmoyen S.I.A., tous log. confondus	159 511 $	175 972 $	200 711 $	14,1	212 500 $	5,9
Prix moyen S.I.A., log. en propr. abs.	173 377 $	191 763 $	216 319 $	12,8	230 400 $	6,5
Prix moyen S.I.A., copropriétés	107 958 $	124 087 $	146 755 $	18,3	157 700 $	7,5
Rapport ventes-nouv. inscriptions	0,79	0,71	0,72	-	0,65	-
MISES EN CHANTIER						
Total	5 786	6 251	7 796	24,7	6 800	-12,8
Logements individuels	3 494	3 502	3 807	8,7	3 200	-15,9
Maisons jumelées	400	336	316	-6,0	350	10,8
Maisons en rangée	1 320	1 738	1 972	13,5	2 000	1,4
Appartements - Total	572	675	1 701	152,0	1250	-26,5
En copropriété	*30*	*285*	*747*	*162,1*	*850*	*13,8*
Locatifs	*503*	*341*	*924*	*171,0*	*400*	*-56,7*
Autre	*39*	*49*	*30*	*-38,8*	*0*	*-100,0*
Prix médian, logements individuels	208 900 $	244 400 $	269 800 $	10,4	283 300 $	*5,0*
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (octobre)	0,2	0,8	1,9	-	2,1	-
Loyen moyen (2 chambres)	882 $	914 $	933 $	2,1	950 $	1,8
APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 3 ans	8,17	6,88	6,7	-	7,25	-
Taux hypothécaire - 5 ans	8,35	7,41	7,45	-	7,75	-
Nbre de personnes employées	431 500	441 800	441 900	0,0	448 400	1,5
Croissance de l'emploi	17 300	10 300	100	-	6 500	-
Migration nette	9 800	12 500	10 836	-13,3	9 700	-10,5

Sources : Chambre immobilière d'Ottawa; Groupe de recherche corporative; Statistique Canada; Développement des ressources humaines Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement

La Chambre immobilière d'Ottawa est une association professionnelle regroupant 1400 représentants commerciaux et courtiers en immeuble dans la région d'Ottawa. L'adresse de son site Web est la suivante : www.ottawarealestate.org

Service inter-agences (S.I.A.) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

P : Prévisions de la SCHL

HOUSING MARKET OUTLOOK

Ottawa

Canada Mortgage and Housing Corporation

ISSUE:
FALL 2003

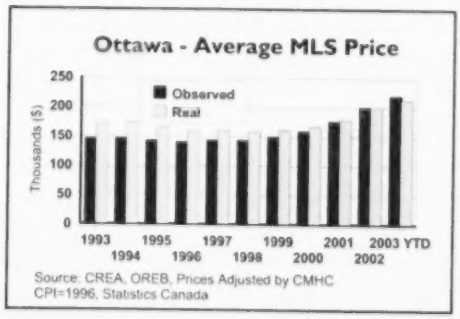
Resale Market

Home Prices Continue to Climb in 2003

The average price for a resale home in Ottawa continues to climb following a record breaking year in 2002. By the end of August 2003, the average year-to-date MLS price for a home was pegged at around $218,600, an increase of over nine per cent from the year-to-date price of $200,500 back in August 2002.

Looking back at annual price growth shows that after several lean years in the mid-1990s, home prices in Ottawa have since continued to climb at healthy rates. Housing prices have grown not only in nominal terms but in real terms, recovering from the loss in value in the last decade. By late 2002, we witnessed the highest price growth ever after adjusting for inflation. Such strong price appreciation delights existing home homeowners and investors in real estate, but will certainly have an impact on those considering the purchase of a home. Low mortgage rates at present continue to make it affordable for home buyers, and the carrying costs for an average mortgage are already lower than they were during the same period a year ago. However, longer term rates are expected to rise into 2004 and this looming prospect will likely impact the ability for some consumers to purchase a home over the next year. Consequently, affordability will continue to be a factor in this market for the rest of 2003 and 2004.

The most important consideration of this strong price growth is whether it can be sustained over the next few years. When we consider the factors supporting demand and the current supply of homes, clearly market fundamentals are still in place to support the housing market in the future. Strong job gains over the past year and low interest rates will continue to buoy demand for housing. Meanwhile, though the number of listing is growing, it by no means suggests an over supply of homes in the market. Finally, price growth is no longer at the feverish pace it was in 2002, which is already an indication that pressure in the market is easing and prices will now be achieving a more sustainable pace of growth for this area.



IN THIS ISSUE

RESALE MARKET
1 *Home Prices Continue to Climb in 2003.*

NEW HOME MARKET
4 *First Decline in Total Housing Starts in Eight Years.*

RENTAL MARKET
6 *Vacancy Rate is Going Up in 2003*

ECONOMIC OVERVIEW
6 *Job Gains in 2003 will Keep Demand Buoyant in 2004*

FORECAST SUMMARY
8 *Ottawa in 2003*

Market fundamentals expected to remain strong

The nine per cent growth year-to-date in housing prices normally

CMHC Ottawa, Market Analysis
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5120

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

constitutes strong gains. However, for this market it actually represents a pulling back from the strong pace seen in 2002. Last year, prices on average surged above the double-digit range for almost every month of the year. By the end of 2002, the average MLS price rose to $200,711 for an increase above 14 per cent. However, a decline in the rate of growth by the third quarter of this year does not signal a decline in home values.

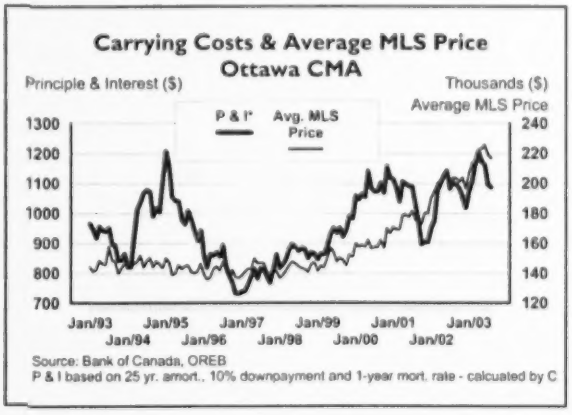
The average price for a resale home in Ottawa is still anticipated to exceed the rate of inflation and healthy price gains are expected as indicated by the most important indicator of future price movement available in the resale market, the sales-to-new listings ratio. This ratio measures current demand over supply and is a leading indicator of price movement in the near future.

Looking at the ratio year-to-date, we see that it now stands at a raw 70 per cent. This is pointing to a condition of strong demand over supply and we can expect continued price growth over the next few months. As of August 2003, the ratio was 64 per cent seasonally adjusted, below the 73 per cent seasonally adjusted recorded the previous month but still indicating that sellers' market conditions prevail.

Though market conditions for housing are still robust, there is evidence that conditions are beginning to soften as lighter sales and an increasing supply will translate to less pressure on the market. Looking back at the whole year from January to August we see that year-to-date sales in Ottawa are down 3.1 per cent behind last year, ending August of 2003 with 9,268 transactions compared to 9,561 last year at this time. Meanwhile, listings year-to-date have increased significantly from last year, as more and more consumers are taking the opportunity of rising housing prices to put their home on the market. By this August, new listings in the Ottawa CMA increased by 8.6 per cent to about 14,400 homes on the market. This represents 19,300 units seasonally adjusted at an annual rate, a decrease of 4 percent from the previous month but still much higher than the 2002 accumulation of new listings. Consequently, we can expect that a reduction in sales coinciding with a significant increase in new listings will mitigate price growth in Ottawa for the rest of this year and into next year.

A strong performing economy will mean that demand for housing will remain strong for the remainder of 2003 and well into 2004. While interest rates have been cut yet again this year - they are now around 4.2 per cent for the average one-year mortgage as of July 2003 - they are expected to increase by the end of the year and into next year as the recovering U.S. economy will likely stimulate the economy this side of the border and force up inflation. However, we are not expecting significant increases and rates should remain competitive historically to other years. In addition, the local economy in Ottawa has been witnessing strong employment in late 2002 and 2003, where the local job market has seen approximately 25,000 new jobs added. Along with expected net positive migration to the CMA, strong job growth and continuing competitive mortgage rates will stimulate demand for resale homes for next year.

While the factors influencing demand are very positive, we cannot ignore that rising home prices will likely affect the ability of some consumers to afford a home, especially as rising long-term interest rates in 2004 will certainly increase the carrying costs above that of the average rent for a three-bedroom apartment. In addition, an increase in the number of listings will translate into more choice for consumers and therefore help to pull in the rate of price growth of housing in Ottawa. For the rest of 2003, we can expect sales of existing homes to come below last year's record level of activity to around 12,700 for a decrease of 4 per cent from 2002. With sustained demand continuing in 2004 however, we expect sales to increase above 2003 and settle around 13,100 in 2004, an increase of just over 3 per cent. Meanwhile, increases in the average MLS price are expected to continue



rising but at about the same rate. Expect prices to grow by 9 per cent this year to around $220,000 and by another 7 per cent next year to about $235,000 for a resale home.

Condos continue to have highest price gains in Ottawa

Looking at price growth by housing type, condominiums have once again taken the lead this year. By July 2003, they have grown by 13 per cent year-to-date to $162,000, well ahead of all other housing types in Ottawa, despite a 9 per cent decline in sales from the same period a year ago. Though they will likely not achieve the staggering growth witnessed in 2002, average resale condo prices continue to surge ahead of the rest of the pack and will likely end the year at around $166,000. Condos continue to be an attractive option for those consumers seeking affordable housing in the Ottawa market, and this is certainly stimulating demand. Investors in this housing market are also picking up condos in the resale market to take advantage of growing prices. Currently, the raw sales-to-new listing ratio for condos now stands at around 74 per cent year-to-date, which is a decline from the over 83 per cent ratio listed last year during this period. Nonetheless, the ratio is well into Sellers' market territory and points to continued strong price growth over the short term.

Meanwhile, the resale of single homes continues to be robust in 2003. Single homes sales are up by 1.3 per cent year-to-date to 6,217 transactions. This is the only housing type that has seen an increase in the pace of sales compared to last year's record level activity. To date, the average price for a single home has grown to about $235,000, representing an increase of 7 per cent from a year ago at this time. While single family home sales have exceeded last year's level of activity, the sale of doubles has declined year-to-date by 13 per cent, and price growth has just been on par with inflation, growing by 3 per cent to $224,000 year-to-date.

MLS Price and Sales, Urban Sub-Markets

	Avg. Price 2003 YTD	Avg. Price 2002 YTD	% Chg.	Sales 2003 YTD	Sales 2003 YTD	% Chg.
Orléans	$214,197	$198,990	7.6	1,311	1,387	-5.5
East End	$187,673	$166,145	13.0	633	727	-12.9
South-East	$228,309	$209,885	-8.1	1,214	1,337	-9.2
Downtown	$309,102	$281,666	9.7	623	664	-6.2
West End	$230,747	$208,655	10.6	894	958	-6.7
Nepean	$220,853	$202,806	8.9	760	784	-3.1
Barrhaven	$215,385	$198,970	8.2	607	567	7.0
Kanata-Stittsville	$234,672	$217,225	8.0	1,123	1,117	0.5

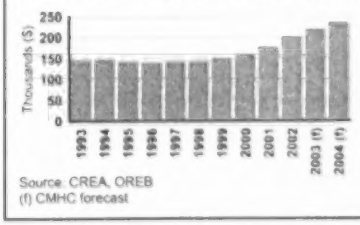
Source: OREB

Downtown will record MLS price above $300,000 in 2003

In terms of sales by neighbourhood, Barrhaven is the only area to date to have exceeded last year's pace of sales transactions. From January to July of 2003, sales increased by 7.3 per cent to 544, while the average price for a resale home mushroomed by over 7 per cent to $215,400 year-to-date. Kanata-Stittsville is less than one per cent behind in sales at 985 year-to-date and prices have grown by a very healthy 8 per cent to an average $234,700 for a home. Interestingly, the East End has recorded the highest rate of price growth of 13 per cent, despite a significant 13 per cent decline in sales. The Downtown continues to witness the highest prices in 2003, where they have grown by just under 10 per cent to settle at an resale average price of $306,800, and this is despite a 6.2 per cent decline in sales transactions from the same period a year ago. This means that this region of Ottawa to date has the highest rate of price growth than any other. ❖

Resale - Urban Sub-Markets

Ottawa: Average MLS Price & Forecast

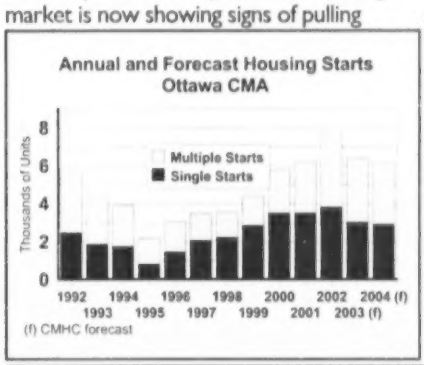


Source: CREA, OREB
(f) CMHC forecast

New Home Market

First Decline in Total Housing Starts in Eight Years

Ottawa is on track to record a decrease in housing starts this year, ending eight years of consecutive growth in the new housing market. After severe cutbacks in government spending and job cuts in the civil service back in 1995, the Ottawa job market took a beating and demand for housing retreated. In 1995, total starts reached a lean 2,190 units, well below the 10 year average of 4,116 units for the 1990s. Since 1995 however, the job market recovered, due to a large part to growth in high-tech but also from the return of government spending, and housing starts in Ottawa took off to meet the renewed demand for housing. The situation reached a fever pitch last year when consumers were faced with little supply of resale homes and could only turn to the new housing market to meet their housing needs. The level of activity was so strong, that the number of starts recorded last year were the highest in 14 years, 7796 units. Coming off such a feverish pace of activity, the new housing market is now showing signs of pulling back and we expect home construction to return to a more sustained pace of activity for the rest of 2003 and 2004.



Single-detached starts drop

The number of single-detached home starts has declined by over 25 per cent form January to August of 2003 compared to the same period a year ago. While the current number of starts to date of 1,982 is well above the ten-year average for Ottawa, it does reflect that demand for new homes is softening. New home sales are a good leading indicator for new home construction, and the most current data available indicates that the sale of new single-detached homes is down by 34 per cent as of June 2003 compared to the same period last year. We also have to consider that the number of new listings in the resale market has been steadily increasing in 2003, so consumers are going to be afforded more choice for the rest of the year and into 2004. However, the strong job market in Ottawa and low interest rates will sustain demand for new housing. In addition, the move-up buyer is another factor in this market, as many consumers with a family and years of savings seek larger homes. Consequently, the demand for new single-family homes is expected to remain in place for the rest of 2003 and 2004. Expect new single-family home construction to reach about 3,000 units by the end of this year and a small increase to about 3,200 in 2004.

Though the price for a new single-detached home continues to climb, it has definitely slowed compared to the sky rocketing pace it was last year. The new home price index by July of 2003 revealed an increase of 2.9 per cent compared to July of 2002. Last year's rate of increase by July of 2002 was over 11 per cent compared to the same period in 2001. Interestingly, the land component of the index last year showed a 2.3 per cent increase while it has only grown by less than one per cent by this July. The cost of building homes in Ottawa continues to be the most significant factor in the increase in price of new homes on the market. So far, the building component of the index has grown by 3.6 per cent year-over-year.

From January to July of 2003, the average year-to-date price for all new single-detached homes stood at around $301,500, an increase of just under 8 per cent from the same period a year ago. The average price for a bungalow to date has actually decreased by two per cent to about $230,400, though the median price shows a 2 per cent increase from the year before. Meanwhile, the price for a two-storey homes climbed another 11.8 per cent year-to-date to about $315,900. The move-up market continues to drive up demand for two-storey homes and it is reflected in the price growth.

Our most popular report is still the BEST way to stay connected.

HOUSING NOW

gives you up-to-the minute analysis and figures that matter to you about Ottawa's new and resale housing markets **EVERY MONTH.**
Stay on top of things. *Subscribe today!*
Call 1-800-493-0059.

REALTORS

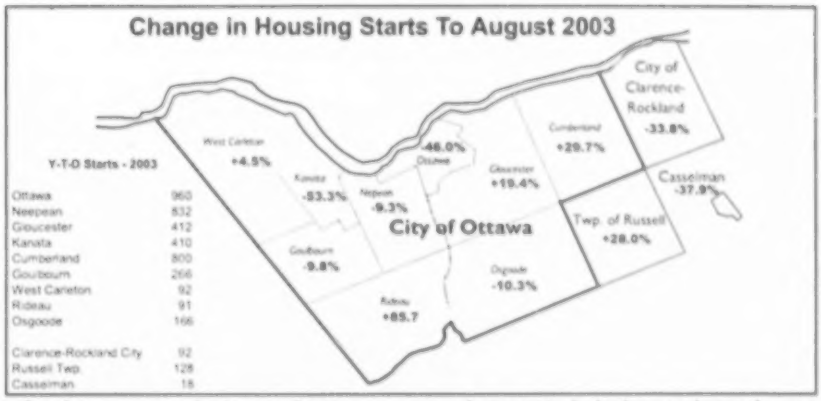
For EXTRA COPIES of our
POCKET GUIDE: A SUMMARY OF HOMEOWNER MORTGAGE LOAN INSURANCE
please contact Hélène Gagnon at 613-825-0055

Row and semi-detached construction remains strong

While the sale and construction of new single-detached homes has declined year-over-year, the construction of semi-detached and row (townhouse) units has been strong. To date, row housing construction has grown by 15 per cent, with total starts equaling 1,517 units by the end of August. Meanwhile, semi-detached units are only 3 per cent behind last year's pace, achieving 219 starts so far. As the price of homes continues to rise in Ottawa, it is not surprising that consumers in the market place will turn to more of these affordable housing options. Demand for row and semi-detached homes will therefore continue to be firm for this year and going into next year. Industry will likely continue to push the development of such units because it also fits into the City of Ottawa's plan to promote more dense development within the urban limit line.

The construction of apartments is down from last year by over 54 per cent, as industry has pulled back from the surge in rental and condo construction last year. In fact, there were over 1,100 rental starts in 2002, of which 924 were apartments. This year, rental construction has only achieved just under 200 units by the eighth month of 2003. Clearly, industry is waiting for the units built since last year to be absorbed into the current market place before investing in more rental construction.

Condo construction has also been strong in 2002, where 761 new row and apartment condo units were added to the Ottawa housing market. There have been 439 new condo units as of July 2003, of which 397 units are apartment condos. More are expected to take place before the end of the year. Though the level of condo construction is down this year compared to last, it can be attributed to industry's attempt to gauge the absorption of current units before building any more. There is no evidence for now to suggest that an oversupply exists in the market. Market absorption of such units may take longer than single-detached homes, but the current demographic characteristics of Ottawa, which include an aging population, mean that condos put on the market will eventually be purchased by perspective buyers. Demand will also be sustained by those who have turned to the real estate market, particularly the condo market, to seek an alternative higher yielding investment opportunity to the equity markets. In terms of apartment construction, we expect 400 new rental starts this year and about 800 condo starts by the end of 2003. ❖



Higher Price Volatility Signals Change in Price Trend

"Market equilibrium" in economics is reached when buyers and sellers agree on a price for any item to be traded and the quantity of this item to be exchanged at that price. The process of reaching equilibrium is trial and error, as sellers consider buyers' bids.

The real estate market typifies this process. For instance, a rise in the supply of resale listings contributes to slower price growth, while higher sales demand helps accelerate price hikes.

Average historic resale prices describe the market's equilibrium over time. Ottawa's average price more then tripled in 1980-2002; with only two yearly declines in 1995 and 1996. However, part of this data's description of equilibriums is muddied since inflation lifts all prices. Adjusting the observed resale for inflation, cuts "real" price growth over this period to 40 per cent, with price drops in ten years.

Buyers and sellers in the resale market continually react to changing market conditions by adjusting their bid and asking price. Accordingly, during "transition" periods, when prices are seeking a new level, price volatility should increase.

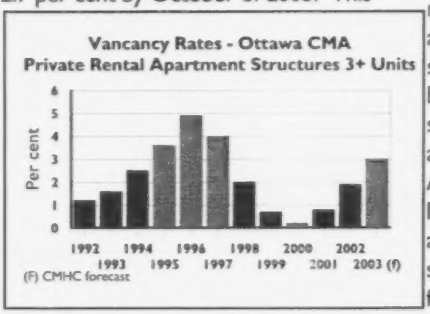
Ottawa's resale market has recently shown signs of excess demand . MLS sales have grown faster than new listings in four of the last five years, boosting both "observed" and "real" average prices.

Ottawa's resale price history demonstrates this process. "Up" and "down" spikes in the chart below count the number of consecutive months the average real resale price has moved continuously in the same direction. Higher "spikes" mean longer trends. The chart's line shows the standard deviation, a common volatility measure, of the real price. Upward line movement means more recent price volatility. Strong real price "up-trends" in 1983 and 1984 were associated with significant price volatility and subsequent price softness in 1985 and 1986. A similar pattern is emerging. Several sustained real price upticks since 2001 are associated with the highest standard deviations in the real price since 1984. Market participants are clearly searching for a new equilibrium for real prices. Less volatility should follow as this balance is neared. And, while a leveling real resale price is a distinct possibility, at worst, inflation should continue lifting observed prices.

Rental Market

Vacancy Rate is Going Up in 2003

Low mortgage rates prompted many renter households to jump into the housing market last year. Consequently, more rental units remained vacant by the time of our annual Rental Market Survey in October of 2002. The vacancy rate jumped to 1.9 per cent from the 0.8 per cent recorded back in October 2001. Until last year however, vacancy rates in Ottawa were incredibly tight and industry responded last year by initiating new rental construction projects thoughout the downtown. As mentioned above, over 1,100 rental starts took place in 2002, adding more supply to a market that is already showing signs of softening. With low interest rates still a factor in the housing market, it is expected that more renter households will likely make the transition to home owners in 2003. As a result, we can expect the vacancy rate in Ottawa to go up in 2003 to around 2.7 per cent by October of 2003. This would still represent a balanced market for an urban centre.



Rising vacancy rates will mean that new households entering the rental market will be at a competitive advantage and should expect to see only very modest rent increases this year along with some incentives to induce them to rent. Rents overall will only increase slightly this year. Expect the average rent for a two bedroom apartment is to go up by under 2 per cent to about $950 .

Double cohort not a factor in this market

Based on information from the University of Ottawa and Carleton University, the impact of the double cohort on the rental market will be minimal. First-year student enrollment is up by 37 per cent to an estimated 6,200 in 2003 for the University Of Ottawa; however, the university has not reported any problems finding accommodations for all students seeking shelter. The University will also be adding an additional 230 new student residences in 2004 to accommodate more first-year students. At present, the University of Ottawa has 2,700 residences on Campus, plus an additional 300 units it leases for students. As for Carleton University, first-year student enrollment is up by 20 per cent to an estimated 5,500 in 2003 from last year's 4,569 enrollment. In fact, Carleton University has recently added 400 new units to its existing 2,600 residences. Both universities have been preparing for the double cohort and built additional student accommodations in anticipation of the surge in student enrollment. However, other mitigating factors are at play, including more students staying at home for the first year of school as well as some students delaying entry into university until next year.

Landlords however can look forward to a growing 15 to 24 age group in the near future. According to Statistics Canada, this particular age cohort has grown by over 7 cent between the 1996 and 2001 Census. It can be anticipated that over 2003 and into 2004, we should see an increasing number of this age group entering the rental market as first-time renters. In addition, the job market for youth in recent months has been strong and this, in conjunction with their growing numbers, will have a positive impact on demand for rental accommodations over the next few years. ❖

Economic Overview

Job Gains in 2003 will Keep Demand Buoyant in 2004

The rate of job growth in the Ottawa area has been very strong in 2003 compared to the rest of Ontario. To date, the economy has witnessed 13 months of consecutive year-over-year increases in new jobs. By August of 2003, the average number of people employed in Ottawa was around 464,000, representing an increase of about five per cent over the same period in 2002. This means that an estimated 25,000 new jobs have been added to the local economy. Of the total number of new jobs, over 20,000 were in full-time employment, with the rest part-time. Job growth in the economy is expected to continue. Expect total employment to reach 467,000 by year end, for an increase of over 5 per cent from 2002.

Interest and Mortgage Rates Outlook

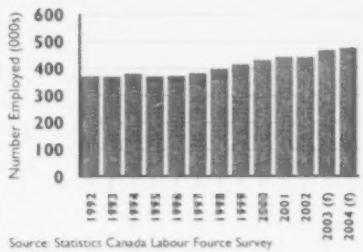
One, three and five-year posted closed mortgage rates are expected to be in the 4.25-5.25, 5.25-6.25, and 6.00-6.75 per cent range respectively this year. The mortgage rates are forecast to rise by 0.50-0.75 per cent next year. Discounts from posted rates will be in the 0.5-1.5 per cent range.

U.S. short-term interest rates are expected to remain stable over the next two-three quarters prior to rising by 50-100 basis points in 2004. Long-term interest rates in the U.S. could rise by 25 basis points over the remainder of this year and 50-75 basis points in 2004.

The participation rate stood at 73 per cent by August, higher than all of Ontario and the highest it has been in Ottawa since July of 1990. Such a high participation rate signifies tight local labour market conditions, where we can expect increasing wages and a market increasingly forced to draw people from outside of Ottawa to fill the demand for employees. Consequently, we can expect net positive migration to this urban centre as a result of more people moving in from other provinces and within Ontario to take advantage of local job growth.

The most interesting aspect of this phenomenal job growth in Ottawa is how it has been spread out in all sectors of the economy. In terms of the service-producing sector, just under 17,000 new jobs have been recorded year-to-date compared to last year, for an increase of 4 per cent. While job growth in the retail trade and transportation whole trade have been very positive, the higher wage earning positions, such as public administration, science and technology services, and management and administration have seen significant job gains in the past year. Employment in the science and technical sector is up by 10,000 jobs or an increase of 22 per cent, while employment in management and administration is up by 7,000 jobs. In terms of the public sector, net positive job growth is still being recorded but at a much slower pace then in 2002. Back in the second half of 2002, public sector job growth was particularly robust,

Total Emplomemt - Ottawa CMA



Source: Statistics Canada Labour Fource Survey
(F) CMHC forecast

growing by 15,000 new positions by the end of 2002.

Meanwhile, job gains in the goods-producing sector have also been surging ahead. By August of 2003, Statistics Canada recorded an estimated 9,000 jobs in this sector. Average weekly earnings were estimated to be around $990, an increase of 3.7 per cent from the same period a year ago. Some key sectors with notable gains included the construction and manufacturing sectors, especially manufacturing of computers and electronics. Employment in construction is up by 6,000 jobs from last year, while manufacturing in computers and electronics is up by under 2,000 jobs. Overall, both the goods and service producing sectors have witnessed solid job gains and increase in wages.

The Ottawa economy has not only seen fantastic job growth, but incomes have grown significantly in the last few years. To get a perspective on the purchasing power of consumers in this market, a recent release of 2001 Census household characteristics by Statistics Canada identified Ottawa as having the highest household incomes in the country, scoring a median income of $72,300. If you include the less affluent Gatineau region, the median lies around $68,500.

Employment by age cohort is telling of the Ottawa economy. From January to July of 2003, employment levels for those between 18-24 increased by over 11 per cent, representing about 7,000 more employed than last year during the same period. Most of this employment was in full-time jobs. The 25 to 44 age group, the largest working age group, witnessed spectacular job growth during the same period, growing by 9 per cent to record over 21,000 more people employed a year ago. The only age group to witness declines is the 45 to 64 age cohort, which actually recorded an employment decline of about 3,500.

With all the recorded job and wage gains in Ottawa over the past three quarters of 2003, the issue is how long can the economy continue producing jobs. Is there a period of relapse over the horizon...for now it does not seem so. A recent report by Manpower Temporary Services in September of 2003 identified that over 30 per cent of those employers surveyed planned to hire in the fourth quarter of 2003. We can therefore look forward to even more job growth right until the end of the year.

In terms of relevant economic news, recent activity in the high tech industry is very reassuring for the Ottawa economy. There have been billion dollars deals signed with Nortel and a commitment to build another research centre in Ottawa, while Corel has been bought up by another company with a commitment that it will continue its line of products. In addition, the National Capital Commission (NCC) will be involved in a construction boom for the downtown according to recent news reports, building and refurbishing existing Federal government buildings over the next couple of years. Already, the NCC is involved with the current redevelopment of the Lebretton flats, which includes the building of the new Canadian War Museum.

The Ontario economy is expected to recover in 2004 from its present stalling pattern due in large part to an expected recovery in the U.S. economy. As a result, inflation is likely to go up and will likely drive interest rates higher next year. Consequently, interest rates are projected to go up in 2004 to control inflation in light of an anticipated recovery. However, long term rates are expected to fall within the 6.5 to 7.5 range. With modest increases in interest rates over the next year, net positive migration and strong job growth in the Ottawa economy will translate into firm demand for housing to continue well into 2004. ❖

FORECAST SUMMARY

Ottawa CMA Fall 2003

	2000	2001	2002	% chg.	2003F	% chg.	2004F	% chg.
RESALE MARKET								
MLS Sales	12,692	12,240	12,894	5.3	12,500	-3.1	12,800	2.4
MLS Average Price, all units	$159,511	$175,972	$200,711	14.1	$220,000	9.6	$235,000	6.8
MLS Average Price, Freehold Res.	$173,377	$191,763	$216,319	12.8	$230,400	6.5	$242,000	5.0
MLS Average Price, Condo	$107,958	$124,087	$146,755	18.3	$166,000	13.1	$179,500	8.1
Sales to New Listings Ratio	0.79	0.71	0.72	-	0.65	-	0.60	-
HOUSING STARTS								
Total	5,786	6,251	7,796	24.7	6,400	-17.9	6,200	-3.1
Single-detached dwellings	3,494	3,502	3,807	8.7	3,000	-21.2	2,900	-3.3
Semi-detached dwellings	400	336	316	-6.0	340	7.6	300	-11.8
Row dwellings	1,320	1,738	1,972	13.5	2,434	23.4	2,400	-1.4
Apartment Dwellings - Total	572	675	1,701	152.0	626	-63.2	600	-4.2
Apt. Condo	*30*	*285*	*747*	*162.1*	*300*	*-59.8*	*350*	*16.7*
Apt. Rental	*503*	*341*	*924*	*171.0*	*300*	*-67.5*	*200*	*-33.3*
Other	*39*	*49*	*30*	*-38.8*	*26*	*-13.3*	*50*	*92.3*
Median price, Single detached	$208,900	$244,400	$269,800	10.4	$294,000	9.0	$305,000	3.7
RENTAL MARKET								
Vacancy Rate (October)	0.2	0.8	1.9	-	2.7	-	2.3	-
Average Rent (2-bedroom)	$882	$914	$933	2.1	$950	1.8	$965	1.6
ECONOMIC OVERVIEW								
Mortgage Rate - 3 year term	8.17	6.88	6.7	-	5.75	-	6.25	-
Mortgage Rate - 5 year term	8.35	7.41	7.45	-	6.5	-	7.0	-
Employed	431,500	441,800	441,900	0.0	467,100	5.7	476,300	2.0
Employment Growth	17,300	10,300	100	-	25,200	-	9,200	-
Net Migration	9,800	12,500	10,836	-13.3	9,000	-16.9	7,500	-16.7

Sources: Ottawa Real Estate Board; The Corporate Research Group; Statistics Canada; Human Resources Development Canada; Canada Mortgage and Housing Corporation

The Ottawa Real Estate Board is an industry association of 1,400 sales representatives and brokers in the Ottawa area. The OREB website is www.ottawarealestate.org

M.L.S. (Multiple Listings Service) is a registered certification mark owned by the Canadian Real Estate Association.

F = CMHC Forecast

The Ottawa CMA Housing Market Outlook is CMHC's local forecast for new home and resale markets. Issues are released in the Spring and Fall of each year. To become a subscriber for only $40.00 annually (single- $25.00) (+GST) or for more information please call 1-800-493-0059.

© 2003 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Ottawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement
AUTOMNE 2003

Marché de la revente

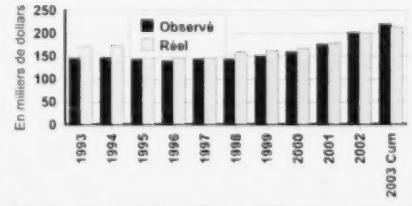
Prix toujours à la hausse en 2003

Dans l'agglomération d'Ottawa, le prix moyen d'un logement existant continue son ascension, après avoir atteint un niveau record en 2002. De janvier à août 2003, le prix S.I.A.® s'est établi en moyenne à quelque 218 600 $, ce qui représente une hausse de plus de 9 % par rapport au prix moyen de 200 500 $ enregistré à la période correspondante de 2002.

Si l'on examine l'évolution des prix dans les années antérieures, on constate qu'après avoir peu évolué au milieu des années 1990, le prix moyen a recommencé à monter à un bon rythme. Le prix des habitations a non seulement augmenté en dollars constants mais également en valeur courante, regagnant ainsi le terrain perdu lors de la dernière décennie. À la fin de 2002, on a observé la plus forte croissance des prix, après correction de l'inflation. Une appréciation aussi marquée fait le bonheur des propriétaires d'habitations et des investisseurs immobiliers, mais elle aura sûrement une incidence sur les acheteurs éventuels. Grâce à la faiblesse actuelle des taux hypothécaires, l'achat d'un logement demeure abordable, et les charges hypothécaires pour un emprunt moyen sont déjà plus faibles qu'elles ne l'étaient à pareille période l'an dernier. On prévoit toutefois que les taux hypothécaires à long terme augmenteront en 2004, ce qui aura vraisemblablement un impact sur la capacité d'acheter une habitation pour certains consommateurs. Par conséquent, l'abordabilité restera un facteur déterminant sur ce marché durant les derniers mois de 2003 et en 2004.

Pour ce qui est de la forte croissance des prix, il importe de savoir si celle-ci pourra se maintenir au cours des prochaines années. Quand on examine l'offre actuelle de logements et les facteurs qui alimentent la demande, il est évident que les indicateurs fondamentaux du marché soutiendront encore le marché de l'habitation dans le futur. Les solides gains enregistrés du côté de l'emploi au cours de l'année écoulée et les bas taux d'intérêt continueront à stimuler la demande d'habitations. Et même si le nombre d'inscriptions s'accroît, cela ne signifie aucunement que l'offre est excédentaire. En outre, les prix ne progressent pas au rythme effréné observé en 2002, ce qui est un signe que les pressions exercées sur le marché diminuent et que les prix augmenteront dorénavant à une cadence plus soutenable pour le secteur.

Prix S.I.A.® moyen, Ottawa



Sources : ACI, chambre imm. d'Ottawa, SCHL (rajustement des prix) IPC=1996, Statistique Canada

Les indicateurs fondamentaux du marché devraient demeurer favorables

De janvier à août, les prix se sont alourdis de 9 % sur le marché de l'habitation d'Ottawa. Une hausse de cet ordre est normalement considérée comme importante. Mais, dans les faits, elle est inférieure à celle enregistrée en 2002, année où l'appréciation avait été forte. En effet, l'an dernier, la progression du prix moyen avait été supérieure à 10 % durant presque tous les mois de l'année. À la fin de 2002, le prix S.I.A.® moyen avait atteint 200 711 $, ce qui constitue un bond de plus de 14 %. Il convient toutefois de souligner que, même si la croissance des

SOMMAIRE

MARCHÉ DE LA REVENTE
1 *Prix toujours à la hausse en 2003*

MARCHÉ DU NEUF
4 *Première baisse en huit ans du nombre total de mises en chantier*

MARCHÉ LOCATIF
6 *Hausse du taux d'inoccupation en 2003*

SURVOL DE L'ÉCONOMIE
6 *Demande toujours vive en 2004 grâce aux gains sur le marché de l'emploi en 2003*

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
8 *Ottawa en 2003*

SCHL – Ottawa – Analyse de marché
Christian Douchant, Robin Wiebe et Joanne Henry
(613) 748-5120

SCHL CMHC

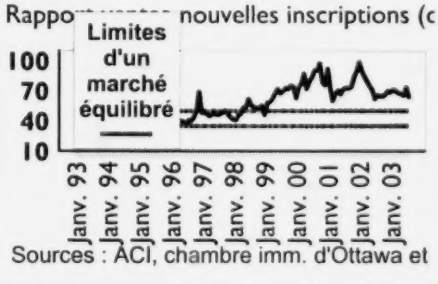
AU COEUR DE L'HABITATION

prix était en perte de vitesse à la fin du deuxième trimestre de 2003, ce ralentissement n'indique pas une diminution de la valeur des habitations.

On prévoit toujours que le taux d'augmentation du prix moyen des logements existants dans la région d'Ottawa sera supérieur au taux d'inflation et que de solides gains seront observés. Cette prévision est fondée sur l'évolution du plus puissant indicateur de la variation future des prix sur le marché de la revente, à savoir le rapport ventes-nouvelles inscriptions. Ce rapport donne une mesure de la demande actuelle en fonction de l'offre : il est un indicateur avancé des fluctuations de prix dans un avenir rapproché. Le rapport brut pour la période de janvier à août 2003 s'établissait à 70 %, ce qui laisse supposer que la demande est beaucoup plus forte que l'offre; on peut donc s'attendre à ce que les prix continuent à s'alourdir au cours des prochains mois. En août 2003, le rapport désaisonnalisé se fixait à 64 %, en baisse en regard du mois précédent (73 %), mais il demeurait toujours dans la fourchette indiquant que le marché est favorable aux vendeurs.

Marché toujours vendeur à Ottawa

Rappo[illegible] nouvelles inscriptions (c

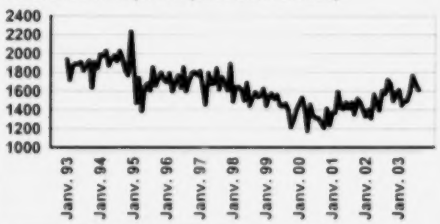


Sources : ACI, chambre imm. d'Ottawa et

Le marché de l'habitation est toujours animé, mais certains signes laissent présager qu'il s'affaiblit. En effet, le repli des ventes et l'accroissement de l'offre se traduiront par un allégement des pressions sur le marché. Pour la période de janvier à août, le nombre de ventes dans l'agglomération a régressé de 3,1 % d'une année sur l'autre : il est passé de 9 561, fin août 2002, à 9 268, un an plus tard. Par contre, les inscriptions durant la même période ont considérablement augmenté en glissement annuel, de plus en plus de propriétaires profitant de la hausse du prix des habitations pour mettre leur logement en vente. Durant les huit premiers mois de l'année, le nombre brut de nouvelles inscriptions s'est avancé de 8,6 % pour s'établir à 14 400. Une fois corrigé des variations saisonnières, ce nombre se situe à 19 300. Il s'agit d'une baisse de 4 % en regard du mois précédent, mais d'un chiffre de beaucoup supérieur à celui enregistré à la même période en 2002. On peut par conséquent s'attendre à ce qu'une réduction des ventes, conjuguée avec une nette augmentation des nouvelles inscriptions, ralentisse la montée des prix à Ottawa durant le reste de 2003 et en 2004.

Hausse des nouvelles inscriptions à Ottawa

Nouvelles inscriptions (désaisonnalisées)

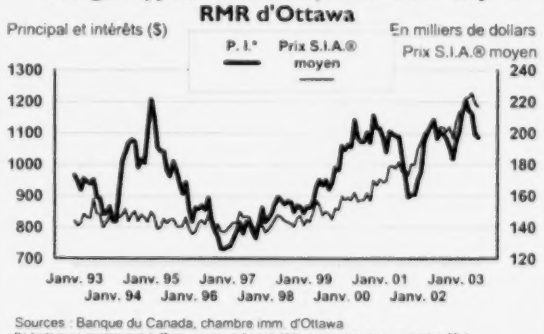


Sources : ACI, chambre immobilière d'Ottawa

L'économie florissante se traduira par une demande de logements toujours robuste durant les derniers mois de 2003 et une bonne partie de 2004. Bien que les taux d'intérêt aient été abaissés à nouveau cette année – le taux hypothécaire à un an se situait en moyenne à quelque 4,2 % en juillet 2003 –, ils devraient être majorés d'ici la fin de l'année et l'an prochain. Ces hausses seront attribuables à la reprise économique aux États-Unis, qui devrait stimuler l'économie canadienne et faire monter l'inflation. Nous ne prévoyons toutefois pas d'importantes majorations, et les taux devraient demeurer relativement bas en regard des années passées. En outre, l'emploi dans l'agglomération d'Ottawa a été vigoureux à la fin de 2002 et en 2003, fort d'environ 25 000 nouveaux postes. Le solde migratoire positif prévu pour la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, la forte croissance de l'emploi et les taux hypothécaires toujours intéressants stimuleront la demande de logements existants l'an prochain.

Les facteurs qui influencent la demande sont très favorables, mais il ne faut pas oublier que la hausse du prix des habitations aura vraisemblablement une incidence sur la capacité d'achat de certains consommateurs, surtout compte tenu que, à cause de la majoration des taux d'intérêt à long terme en 2004, les charges hypothécaires dépasseront sans doute le loyer moyen d'un appartement de trois chambres. De plus, l'augmentation du nombre d'inscriptions aura pour effet d'accroître les choix offerts aux consommateurs, ce qui contribuera à freiner la progression du prix des habitations à Ottawa. Durant le reste de 2003, on peut s'attendre à ce que le nombre de ventes de logements existants régresse et qu'il se fixe à quelque 12 700 en fin d'année, soit un chiffre de 4 % inférieur au niveau record enregistré l'an dernier. Par contre, la demande demeurant soutenue en 2004, on prévoit que le nombre de transactions montera l'an prochain et qu'il s'établira à environ 13 100, en hausse d'un peu plus de 3 %. Quant au prix S.I.A.® moyen des habitations existantes, il devrait continuer de progresser sensiblement au même rythme. Il devrait s'alourdir de 9 % cette année et de 7 % l'an prochain pour se fixer respectivement à environ 220 000 $ et 235 000 $.

Charges hypothécaires et prix S.I.A.® moyen RMR d'Ottawa



Sources : Banque du Canada, chambre imm. d'Ottawa

*P. I. fondé sur un amortissement de 25 ans, une mise de fonds de 10 % et un taux hyp. à un an, calculé de la SCHL

Les copropriétés continuent à afficher les gains de prix les plus importants dans l'agglomération

Si l'on examine la croissance des prix selon le type d'habitation, on constate qu'une fois de plus les copropriétés viennent en tête. De janvier à juillet 2003, le prix des copropriétés s'est accru de 13 % pour atteindre 162 000 $; cette hausse est de beaucoup supérieure à celle observée pour tous les autres types de logements, et ce, même si les ventes de copropriétés ont diminué de 9 % par rapport à la même période en 2002. Bien que le prix moyen des copropriétés n'affichera pas une croissance aussi vigoureuse qu'en 2002, il continuera à dépasser celui des autres types d'habitations et devrait finir l'année à environ 166 000 $. Les copropriétés demeurent une option attrayante pour les consommateurs qui cherchent un logement abordable sur le marché d'Ottawa, ce qui a un effet certain sur la demande. Les investisseurs immobiliers aussi optent pour les copropriétés existantes afin de profiter de l'ascension des prix. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions brut calculé pour les copropriétés s'établissait à environ 74 % pour les sept premiers mois de l'année; il dépassait les 83 % un an plus tôt. Il continue néanmoins d'indiquer que le marché est nettement favorable aux vendeurs, ce qui laisse croire que la croissance des prix restera forte à court terme.

Prix et ventes S.I.A.® selon le sous-marché urbain

	Prix moyen Cumul 2003	Prix moyen Cumul 2002	Var. %	Ventes Cumul 2003	Ventes Cumul 2003	Var.
Orléans	214,197 $	198,990 $	7.6	1,311	1,387	-5.5
Secteur est	187,673 $	166,145 $	13.0	633	727	-12.9
Secteur sud-ouest	228,309 $	209,885 $	-8.1	1,214	1,337	-9.2
Centre-ville	309,102 $	281,666 $	9.7	623	664	-6.2
Secteur ouest	230,747 $	208,655 $	10.6	894	958	-6.7
Nepean	220,853 $	202,806 $	8.9	760	784	-3.1
Barrhaven	215,385 $	198,970 $	8.2	607	567	7.0
Kanata-Stittsville	234,672 $	217,225 $	8.0	1,123	1,117	0.5

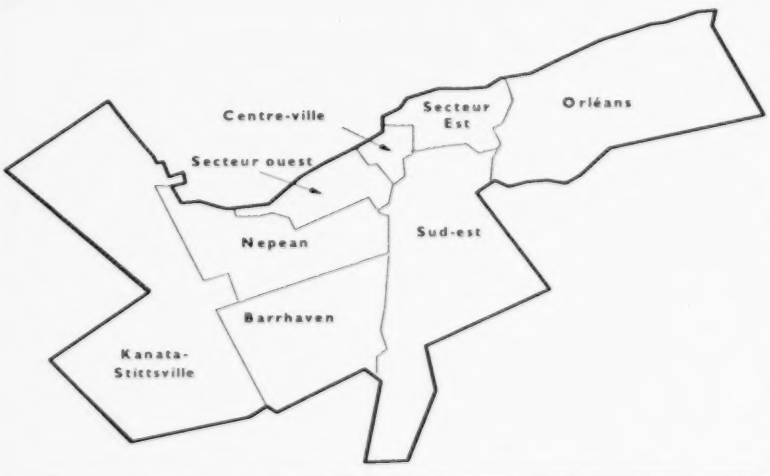
*Source : chambre immobilière d'Ottawa * Cumul pour la période de janvier à juillet*

Du côté des maisons individuelles, les reventes demeurent fermes en 2003. Le nombre de transactions s'est accru de 1,3 % durant les sept premiers mois de l'année pour se fixer à 6 217. Les maisons individuelles sont le seul type d'habitation pour lequel le rythme d'activité s'est accéléré en regard des niveaux records de l'an dernier. Leur prix moyen s'est alourdi de 7 % en glissement annuel pour s'élever à quelque 235 000 $ fin juillet. Même si les ventes de maisons individuelles existantes ont augmenté cette année par rapport à 2002, celles de logements « doubles » ont régressé de 13 % d'une année sur l'autre, et le prix moyen de ces habitations a suivi l'inflation, s'alourdissant de 3 % pour s'établir à 224 000 $ en juillet.

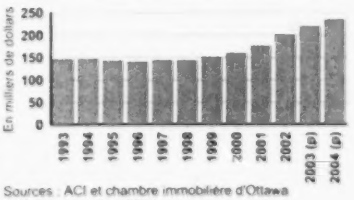
Le prix S.I.A.® sera supérieur à 300 000 $ au centre-ville en 2003

Parmi tous les secteurs de la ville, Barrhaven est le seul où les ventes, de janvier à juillet 2003, ont été supérieures à celles dénombrées à pareille période l'an dernier. En effet, les ventes y ont augmenté de 7,3 % pour se chiffrer à 544, tandis que le prix moyen d'un logement existant a bondi de plus de 7 % pour s'élever à 215 400 $. Durant la même période, les ventes ont diminué de moins de 1 % à Kanata-Stittsville, pour se fixer à 985, et le prix moyen a monté d'un solide 8 %, pour atteindre 234 700 $. Fait intéressant à noter, le secteur Est a affiché la plus forte croissance de prix (13 %) malgré un fort repli (-13 %) des ventes. Le centre-ville est toujours le secteur où le prix moyen des habitations existantes est le plus élevé en 2003; il s'est accru d'un peu moins de 10 % pour s'élever à 306 800 $, et ce, malgré une baisse de 6,2 % des ventes en regard de la période correspondante l'an dernier. Autrement dit, cette zone d'Ottawa affiche le plus fort taux de croissance des prix de l'agglomération pour la période de janvier à juillet.

Sous-marchés urbains de la revente



Ottawa : prix S.I.A.® moyen et prévisions

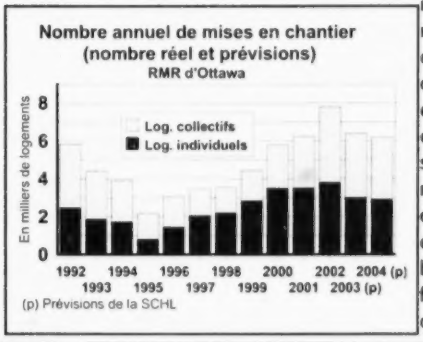


Sources : ACI et chambre immobilière d'Ottawa
(p) Prévisions de la SCHL

Marché du neuf

Première baisse en huit ans du nombre total de mises en chantier

Cette année, le nombre de mises en chantier dans l'agglomération d'Ottawa devrait accuser un recul, mettant ainsi fin à huit années consécutives de croissance sur le marché du neuf. En 1995, le marché de l'emploi d'Ottawa avait subi les contrecoups des importantes restrictions des dépenses publiques et des suppressions d'emploi dans la fonction publique, et la demande de logements avait faibli. Cette année-là, le nombre total de mises en chantier était d'à peine 2 190, soit un chiffre de beaucoup inférieur à la moyenne sur dix ans de 4 116 enregistrée dans les années 1990. Depuis 1995, toutefois, le marché de l'emploi a repris de la vigueur essentiellement grâce à la croissance de l'emploi dans la haute technologie, mais également en raison de la reprise des dépenses publiques. Les mises en chantier d'habitations à Ottawa ont donc augmenté afin de répondre à la demande renouvelée. Cette activité s'est intensifiée pour atteindre des sommets inégalés en 2002. En effet, l'an dernier, l'offre sur le marché de la revente était restreinte et les consommateurs n'avaient d'autre choix que de se tourner vers le marché du neuf pour trouver réponse à leurs besoins en matière de logement. Le nombre de mises en chantier a donc atteint son plus haut niveau en quatorze ans, à savoir 7 796. Après toute cette effervescence, le marché du neuf montre cette année des signes d'essoufflement. On prévoit donc que l'activité retrouvera un rythme plus soutenable durant le reste de l'année et l'an prochain.



Les mises en chantier de maisons individuelles accusent une forte diminution

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a régressé de plus de 25 % en glissement annuel durant les huit premiers mois de 2003. Le nombre cumulatif de mises en chantier au 31 août (1 982) était beaucoup plus élevé que la moyenne sur dix ans pour la même période, mais il traduit malgré tout un fléchissement de la demande de logements neufs. Les ventes d'habitations neuves constituent un bon indicateur avancé de l'activité sur le marché du neuf, et les données les plus récentes indiquent que les ventes de maisons individuelles entre janvier et juin 2003 ont chuté de 34 % en regard de la même période l'an dernier. Il faut également tenir compte de la hausse constante du nombre de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente en 2003; les consommateurs auront donc davantage de choix durant les derniers mois de l'année et en 2004. Par contre, la robustesse du marché du travail à Ottawa et les bas taux d'intérêt soutiendront la demande d'habitations neuves. En outre, l'achat d'une propriété à un cran supérieur est un autre facteur à envisager sur le marché du neuf, car beaucoup de consommateurs, qui ont une famille et l'équivalent de plusieurs années d'épargne, veulent emménager dans un logement plus grand. Par conséquent, la demande de maisons individuelles neuves devrait se maintenir durant le reste de 2003 et en 2004. On prévoit qu'environ 3 000 habitations de ce type seront mises en chantier en 2003 et un peu plus (3 200), en 2004.

Le prix d'une maison individuelle neuve continue à s'alourdir, mais beaucoup moins rapidement que l'an dernier, où il avait monté en flèche. L'Indice des prix des logements neufs a progressé de 2,9 % entre juillet 2002 et juillet 2003. L'an dernier, la hausse d'une année sur l'autre enregistrée en juillet s'élevait à plus de 11 %. Fait intéressant, la composante « Terrains seulement » s'était accrue de 2,3 % en juillet 2002, mais elle s'est avancée de moins de 1 % en juillet dernier. Le coût de construction d'une habitation demeure le facteur le plus important à l'origine de la progression des prix sur le marché du neuf de l'agglomération d'Ottawa. En juillet, la composante « Maisons seulement » de l'Indice a augmenté de 3,6 % d'une année sur l'autre.

De janvier à juillet 2003, le prix des maisons individuelles neuves s'est fixé en moyenne à quelque 301 500 $, ce qui représente une hausse d'un peu moins de 8 % par rapport à la période correspondante de 2002. Le prix moyen d'une maison de plain-pied s'est replié de 2 % pour s'établir à environ 230 400 $, tandis que le prix médian s'est alourdi de 2 % d'une année sur l'autre. Dans le cas des maisons à deux étages, le prix est monté de 11,8 % sur douze mois, pour atteindre 315 900 $. Le segment des acheteurs d'habitations à un cran supérieur continue d'accroître la demande de maisons à deux

Notre rapport le plus en demande demeure la
MEILLEURE façon de vous tenir au courant.
ACTUALITÉS HABITATION
vous fournit **CHAQUE MOIS** les analyses les plus récentes et des données pertinentes sur les marchés du neuf et de la revente d'Ottawa.
Soyez au fait du marché. *Abonnez-vous dès aujourd'hui!*
Composez le 1 800 493-0059.

COURTIERS
Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de notre
MINI-GUIDE : LES GRANDES LIGNES DE L'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE POUR PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT,
veuillez communiquer avec
Hélène Gagnon, au (613) 825-0055.

étages, ce qui se répercute sur la croissance des prix.

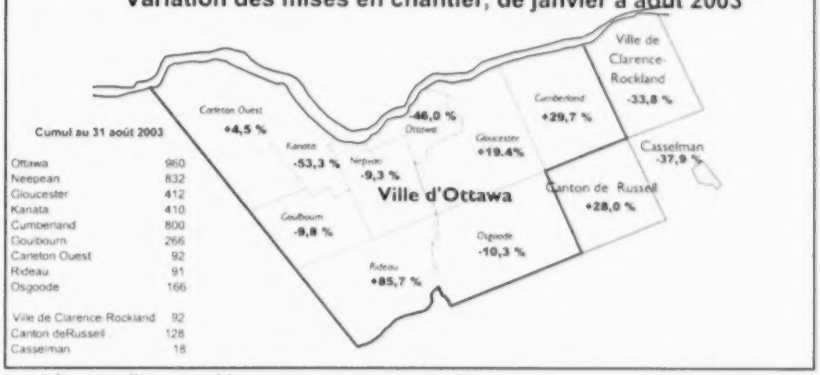
La construction de logements en rangée et de jumelés demeure forte

Si la construction et les ventes de maisons individuelles neuves ont ralenti d'une année sur l'autre, les mises en chantier de jumelés et de logements en rangée sont demeurées vives. De janvier à août, le nombre de maisons en rangée mises en chantier s'est accru de 15 % pour se fixer à 1 517. Dans le cas des jumelés, il y a eu 219 mises en chantier, soit une baisse de 3 % en glissement annuel. Puisque le prix des habitations continue son ascension à Ottawa, on peut s'attendre à ce que les consommateurs soient de plus en plus nombreux à opter pour ces types d'habitation, plus abordables qu'une maison individuelle. La demande de jumelés et de logements en rangée demeurera donc robuste cette année et l'an prochain. Il est d'ailleurs probable que les intervenants du secteur continueront à favoriser la construction de ces habitations, qui répondent également aux exigences de la ville d'Ottawa pour ce qui est de promouvoir une plus grande densité résidentielle dans les limites de l'agglomération.

Les mises en chantier d'appartements ont diminué de plus de 54 % sur douze mois, les constructeurs ayant ralenti la cadence après l'intense activité enregistrée l'an dernier du côté des appartements locatifs et des appartements en copropriété. En 2002, plus 1 100 logements locatifs avaient été mis en chantier, et 924 d'entre eux étaient des appartements. Cette année, il s'est construit un peu moins de 200 logements locatifs durant les huit premiers mois de 2003. De toute évidence, les intervenants du secteur attendent que les logements construits depuis l'an dernier soient écoulés sur le marché actuel avant d'investir à nouveau dans la construction de logements locatifs.

En 2002, 761 copropriétés (appartements et logements en rangée) se sont ajoutées au parc résidentiel de la RMR d'Ottawa; l'activité a donc été forte. De janvier à juillet 2003, 439 copropriétés ont été commencées; de ce nombre, 397 étaient des appartements. On prévoit que d'autres habitations de ce type seront mises en chantier d'ici la fin de l'année. La construction de copropriétés a ralenti cette année par rapport à l'an dernier, mais cette baisse s'explique probablement par le fait que les intervenants veulent voir à quel rythme les logements neufs vont être écoulés avant d'en construire d'autres. À l'heure actuelle, rien ne laisse présager que l'offre est excédentaire. Il est possible que ces habitations s'écoulent plus lentement sur le marché que les maisons individuelles. Par contre, les caractéristiques démographiques de la région d'Ottawa, dont le vieillissement de la population, portent à croire que les copropriétés mises en vente finiront par trouver preneurs. La demande sera également soutenue par les personnes intéressées à investir dans l'immobilier (et plus particulièrement dans les copropriétés), une solution jugée plus avantageuse que les placements en bourse. On prévoit que 400 appartements locatifs et qu'environ 800 appartements en copropriété seront mis en chantier cette année.

Variation des mises en chantier, de janvier à août 2003



Une instabilité accrue des prix signale un renversement de tendance

En économie, on considère qu'un marché est « équilibré » lorsque les acheteurs et les vendeurs conviennent d'un prix pour un article à échanger et de la quantité d'articles à échanger à ce prix. Cet équilibre est atteint à la suite d'un cheminement par essais et erreurs, les vendeurs évaluant les offres faites par les acheteurs.

Le marché de l'immobilier est un exemple type de ce processus. Ainsi, une hausse de des inscriptions (c'est-à-dire de l'offre) sur le marché de la revente contribue à un ralentissement de la croissance des prix, alors qu'un accroissement des ventes (c'est-à-dire de la demande) favorise l'accélération des prix.

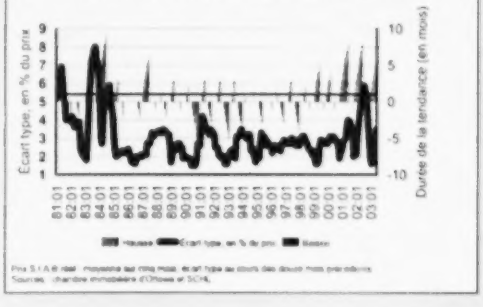
L'évolution du prix de revente moyen au fil des ans permet de dresser un profil chronologique de l'équilibre du marché. À Ottawa, le prix moyen a plus que triplé entre 1980 et 2002, et des baisses ont été accusées uniquement en 1995 et en 1996. Toutefois, ce tableau est quelque peu déformé par la montée des prix attribuable à l'inflation. Si l'on corrige de l'inflation le prix de revente observé, la croissance « réelle » des prix de 1980 à 2002 est ramenée à 40 %, et des diminutions sont enregistrées durant dix de ces années.

Sur le marché de la revente, les acheteurs et les vendeurs réagissent continuellement à l'évolution de la conjoncture, en rajustant le montant offert ou demandé. Ainsi, en périodes de « transition », durant lesquelles les prix se rajustent, les fluctuations sont plus fortes.

Récemment, le marché de la revente d'Ottawa a montré des signes de demande excédentaire. Le nombre de ventes S.I.A.® a monté plus rapidement que le nombre de nouvelles inscriptions durant quatre des cinq dernières années, faisant ainsi grimper les prix moyens « réels » et « observés ».

L'historique du prix de revente dans la RMR d'Ottawa illustre ce processus. Les « hauts » et les « bas » dans le graphique ci-dessous montrent le nombre consécutif de mois durant lesquels le prix réel moyen des logements existants a évolué dans la même direction. Les « hauts » plus élevés indiquent que la hausse a duré plus longtemps. La ligne correspond à l'écart type, mesure courante de la volatilité du prix réel. Une ligne qui monte dénote une plus grande volatilité des prix dans la période juste avant. Les fortes « tendances à la hausse » observées en 1983 et en 1984 étaient associées avec des fluctuations significatives de prix; elles ont été suivies, en 1985 et en 1986, par un affaiblissement des prix. Une évolution semblable semble se dessiner. Plusieurs légères hausses du prix réel enregistrées depuis 2001 ont été associées avec les plus grands écarts types du prix réel observés depuis 1984. Les acteurs sur le marché cherchent de toute évidence à instaurer un nouvel équilibre pour les prix réels. Une plus grande stabilité devrait se manifester lorsque le marché se rapprochera de son point d'équilibre. De plus, il est possible que le prix de revente réel se stabilise. Dans le pire des cas, l'inflation devrait continuer à faire monter le prix observé.

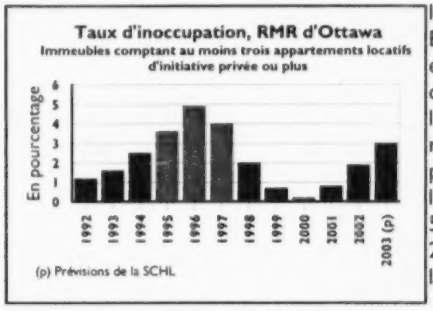
Tendance courante et écart-type du prix S.I.A.® réel, Ottawa



Marché locatif

Hausse du taux d'inoccupation en 2003

Les bas taux hypothécaires ont incité bon nombre de ménages locataires à devenir propriétaires l'an dernier. Il y a eu par conséquent augmentation du nombre de logements locatifs inoccupés au moment où a été réalisée notre enquête annuelle sur les logements locatifs en octobre 2002. Le taux d'inoccupation a bondi, passant de 0,8 %, en octobre 2001, à 1,9 %, un an plus tard. Toutefois, jusqu'à l'an dernier, le taux d'inoccupation à Ottawa était incroyablement bas. Les promoteurs ont donc réagi l'an dernier en mettant en chantier des ensembles de logements locatifs au centre-ville. Comme nous l'avons mentionné plus haut, plus de 1 100 logements locatifs ont été commencés en 2002, ce qui a accru l'offre sur un marché qui montre déjà des signes de détente. Les taux hypothécaires étant toujours bas sur le marché de l'habitation, on prévoit que davantage de locataires accéderont à la propriété en 2003. On s'attend donc à ce que le taux d'inoccupation augmente à Ottawa, pour se fixer à quelque 2.7 % en octobre 2003. Ce pourcentage s'inscrit dans la fourchette correspondant à un marché équilibré dans un centre urbain.



La hausse du taux d'inoccupation signifie que les nouveaux ménages souhaitant louer un logement pour la première fois bénéficieront de la concurrence sur le marché. On prévoit ainsi que les majorations de loyer seront modestes cette année et que les propriétaires-bailleurs offriront des incitatifs aux locataires éventuels. Dans l'ensemble, la progression des loyers sera faible cette année. Le loyer moyen d'un appartement deux chambres devrait s'accroître de moins de 2 % pour s'établir à environ 950 $.

La double cohorte n'a pas d'incidence sur le marché d'Ottawa

Selon les renseignements recueillis auprès de l'Université d'Ottawa et de l'Université Carleton, l'impact de la double cohorte sur le marché locatif est minime. On estime que les inscriptions en première année à l'Université d'Ottawa ont augmenté de 37 % pour se chiffrer à 6 200 en 2003. L'Université n'a cependant pas dit avoir eu beaucoup de difficulté à trouver un toit pour les étudiants à la recherche d'un logement. En 2004, elle comptera 230 nouvelles places en résidence, ce qui permettra d'accueillir davantage d'étudiants de première année. À l'heure actuelle, elle a 2 700 places en résidence sur son campus et 300 autres places dans des appartements qu'elle loue. À l'Université Carleton, il y a eu 5 500 inscriptions en première année, soit 20 % de plus qu'en 2002, année durant laquelle 4 569 inscriptions avaient été dénombrées. L'Université Carleton a récemment ajouté 400 places en résidence aux 2 600 déjà existantes. Les deux universités s'étaient préparées pour l'arrivée de la double cohorte et construit des logements supplémentaires en prévision du bond du nombre d'inscriptions. D'autres facteurs entrent toutefois en jeu, notamment le nombre accru d'étudiants demeurant chez leurs parents durant leur première année à l'université et le fait que certains jeunes ont reporté à l'an prochain le début de leurs études universitaires.

Les propriétaires-bailleurs peuvent toutefois miser sur l'augmentation, dans un avenir rapproché, du nombre de jeunes de 15 à 24 ans. Selon Statistique Canada, cette tranche d'âges a vu ses rangs grossir de plus de 7 % entre le Recensement de 1996 et celui de 2001. On peut s'attendre à ce que davantage de membres de ce groupe souhaitent louer un logement pour la première fois en 2003 et en 2004. En outre, le marché du travail a été bon pour les jeunes au cours des derniers mois. Cette amélioration, conjuguée à l'accroissement du nombre de personnes appartenant à ce groupe d'âges, aura une incidence positive sur la demande de logements locatifs au cours des prochaines années. ❖

Survol de l'économie

Demande toujours vive en 2004 grâce aux gains sur le marché de l'emploi en 2003

La croissance de l'emploi a été très vigoureuse en 2003 dans l'agglomération d'Ottawa, comparativement aux autres régions de l'Ontario. En août 2003, l'économie avait connu treize mois consécutifs de hausse du nombre de nouveaux emplois, en glissement annuel. Toujours en août 2003, le nombre moyen de personnes occupées à Ottawa oscillait autour de 464 000, ce qui représente une hausse d'environ 5 % en regard du même mois un an plus tôt. Cela signifie que 25 000 nouveaux emplois (chiffre estimatif) ont été créés dans la région. Sur ce nombre, plus de 20 000 étaient à plein temps, le reste étant à temps partiel. On s'attend à ce que la croissance de l'emploi se poursuive et que le nombre total de personnes occupées atteigne 467 000 d'ici la fin de l'année, soit une augmentation de plus de 5 % en regard de 2002.

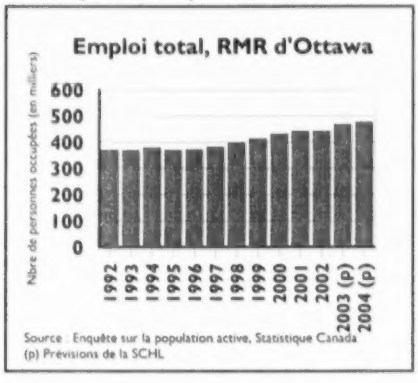
Perspectives relatives aux taux d'intérêt et aux taux hypothécaires

Cette année, les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient se situer respectivement dans des fourchettes allant de 4,25 à 5,25 %, de 5,25 à 6,25 % et de 6,00 à 6,75 %. L'an prochain, on prévoit que les taux hypothécaires augmenteront de 0,50 à 0,75 point de pourcentage. Les rabais accordés sur les taux affichés varieront entre 0,5 et 1,5 point de pourcentage.

Aux États-Unis, les taux d'intérêt à court terme devraient rester stables au cours des deux ou trois prochains trimestres, puis s'accroître de 50 à 100 points de base en 2004. Les taux américains à long terme pourraient monter de 25 points de base d'ici la fin de l'année, et de 50 à 75 points de base en 2004.

En août, le taux d'activité à Ottawa était de 73 %; il dépassait ainsi celui calculé pour l'ensemble de l'Ontario et s'établissait à son plus haut niveau depuis juillet 1990. Un tel taux signifie que les conditions sur le marché du travail sont serrées. On peut donc s'attendre à ce que la rémunération augmente et à ce qu'il soit de plus en plus nécessaire d'avoir recours à des gens de l'extérieur de la région pour combler des postes vacants à Ottawa. Par conséquent, le solde migratoire devrait être positif dans l'agglomération, vu l'arrivée de migrants provenant d'autres provinces et d'autres régions de l'Ontario, qui seront attirés par la situation favorable de l'emploi.

L'aspect le plus intéressant de cette croissance phénoménale de l'emploi à Ottawa réside dans le fait que les postes créés sont répartis entre toutes les branches d'activité. Dans le secteur des services, un peu moins de 17 000 nouveaux emplois en moyenne ont été dénombrés pour les huit premiers mois de l'année, ce qui représente une hausse de 4 % par rapport à la même période l'an dernier. L'emploi a beaucoup progressé dans le commerce de détail, le transport et le commerce de gros. De surcroît, l'emploi dans des postes où la rémunération est élevée – notamment l'administration publique, les services scientifiques et techniques et la gestion et les services administratifs – a réalisé des gains considérables au cours des douze mois précédents. Dix mille emplois ont été créés dans la branche des services scientifiques et techniques, ce qui correspond à une augmentation de 22 %, tandis 7 000 nouveaux postes ont été signalés dans la gestion et les services administratifs. Dans le secteur public, on observe toujours une croissance nette positive de l'emploi, même si la progression a beaucoup ralenti par rapport à 2002. Au deuxième semestre de 2002, la croissance de l'emploi dans le secteur public a été particulièrement vigoureuse, 15 000 nouveaux emplois ayant été dénombrés à la fin de 2002.



Source : Enquête sur la population active, Statistique Canada
(p) Prévisions de la SCHL

Dans le secteur de la production de biens, l'emploi s'est également beaucoup développé. À la fin août 2003, Statistique Canada estimait qu'il y avait 9 000 emplois de plus en moyenne dans ce secteur. L'organisme établissait la rémunération hebdomadaire moyenne à environ 990 $, soit une progression de 3,7 % en regard de la même période un an plus tôt. Parmi les branches d'activité clés ayant réalisé des gains notables au chapitre de l'emploi, mentionnons la construction et la fabrication, en particulier la fabrication de produits informatiques et électroniques. En glissement annuel, la création d'emplois s'est chiffrée à 6 000 dans la construction et à moins de 2 000 dans la fabrication de produits informatiques et électroniques. Dans l'ensemble, tant le secteur de la production de biens que le secteur des services ont réalisé d'importants gains au titre de l'emploi et ont affiché une hausse de la rémunération.

L'économie dans l'agglomération d'Ottawa a non seulement connu une fantastique croissance de l'emploi, mais également une augmentation considérable du revenu au cours des dernières années. Un récent communiqué de Statistique Canada sur les caractéristiques des ménages, définies à partir des données du Recensement de 2001, nous permet d'avoir une bonne idée du pouvoir d'achat des consommateurs. En effet, selon Statistique Canada, le revenu médian des ménages d'Ottawa, à 72 300 $, est le plus élevé au pays. Si on tient également compte de Gatineau, région moins bien nantie, le revenu médian s'établit à environ 68 500 $.

L'emploi selon le groupe d'âges est révélateur de la situation économique de la RMR. De janvier à juillet 2003, l'emploi chez les 18 à 24 ans a augmenté de plus de 11 %, ce qui signifie que le nombre de personnes occupées dans ce groupe d'âges s'est accru d'environ 7 000 en glissement annuel. La plupart des emplois créés étaient des emplois à plein temps. Dans le groupe des 25 à 44 ans – groupe où le nombre de travailleurs est le plus élevé –, la croissance de l'emploi a été spectaculaire durant la période : le nombre de personnes occupées s'est avancé de 9 %, ou de plus de 21 000, par rapport à la même période un an plus tôt. La seule baisse sur le marché du travail a été observée dans le groupe des 45 à 64 ans, où il y a eu quelque 3 500 emplois de moins.

Vu les gains enregistrés à Ottawa du côté de l'emploi et de la rémunération au cours des trois premiers trimestres de 2003, la question est maintenant de savoir si la conjoncture demeurera favorable ou non à la création d'emplois. Il semble qu'elle le sera. Un récent rapport publié en septembre 2003 par les Services de personnel Manpower indique que plus de 30 % des employeurs visés par l'enquête prévoyaient embaucher des travailleurs au quatrième trimestre de 2003. On peut donc s'attendre à ce que le marché de l'emploi se développe encore d'ici la fin de l'année.

Quant aux faits nouveaux sur la scène économique, la récente activité dans le secteur de la haute technologie est très rassurante pour la région. Nortel a signé des contrats d'une valeur de plusieurs milliards de dollars, et un autre centre de recherche doit être construit à Ottawa. Corel a été racheté, et sa gamme de produits sera maintenue. De plus, selon des informations récemment diffusées, la Commission de la capitale nationale (CCN) participera, au cours des prochaines années, à de grands chantiers de construction dans le centre-ville, en vue de bâtir ou de remettre à neuf des bâtiments appartenant à l'administration fédérale. La CCN intervient déjà dans le réaménagement des plaines LeBreton, où sera construit le nouveau Musée canadien de la guerre.

Après avoir stagné, l'économie ontarienne devrait se redresser en 2004, en raison essentiellement de la reprise attendue de l'économie états-unienne. Il est donc probable que l'inflation s'accélère, ce qui fera monter les taux d'intérêt l'an prochain. En effet, les taux d'intérêt devraient être majorés en 2004 afin de juguler l'inflation, en prévision de la reprise. Les taux à long terme devraient toutefois se situer dans la fourchette comprise entre 6,5 et 7,5 %. Les légères hausses des taux d'intérêt au cours de la prochaine année, le solde migratoire positif et la forte croissance de l'emploi dans l'agglomération d'Ottawa se traduiront par une demande soutenue de logements qui se poursuivra en 2004. ❖

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR d'Ottawa, automne 2003

	2000	2001	2002	Var. %	2003P	Var. %	2004P	Var. %
MARCHÉ DE LA REVENTE								
Ventes S.I.A.®	12,692	12,240	12,894	5.3	12,500	-3.1	12,800	2.4
Prix S.I.A.® moyen, tous. log. confondus	$159,511	$175,972	$200,711	14.1	$220,000	9.6	$235,000	6.8
Prix S.I.A.® moyen, log. propr. absolue	$173,377	$191,763	$216,319	12.8	$230,400	6.5	$242,000	5.0
Prix S.I.A.® moyen, log. en copropriété	$107,958	$124,087	$146,755	18.3	$166,000	13.1	$179,500	8.1
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	0.79	0.71	0.72	-	0.65	-	0.60	-
MISES EN CHANTIER								
Nombre total	5,786	6,251	7,796	24.7	6,400	-17.9	6,200	-3.1
Logements individuels	3,494	3,502	3,807	8.7	3,000	-21.2	2,900	-3.3
Jumelés	400	336	316	-6.0	340	7.6	300	-11.8
Logements en rangée	1,320	1,738	1,972	13.5	2,434	23.4	2,400	-1.4
Appartements (total)	572	675	1,701	152.0	626	-63.2	600	-4.2
App. en copropriété	*30*	*285*	*747*	*162.1*	*300*	*-59.8*	*350*	*16.7*
App. locatifs	*503*	*341*	*924*	*171.0*	*300*	*-67.5*	*200*	*-33.3*
Autres	*39*	*49*	*30*	*-38.8*	*26*	*-13.3*	*50*	*92.3*
Prix médian, logements individuels	$208,900	$244,400	$269,800	10.4	$294,000	9.0	$305,000	3.7
MARCHÉ LOCATIF								
Taux d'inoccupation (octobre)	0.2	0.8	1.9	-	2.7	-	2.3	-
Loyer moyen (deux chambres)	$882	$914	$933	2.1	$950	1.8	$965	1.6
SURVOL DE L'ÉCONOMIE								
Taux hypothécaire - 3 ans	8.17	6.88	6.7	-	5.75	-	6.25	-
Taux hypothécaire - 5 ans	8.35	7.41	7.45	-	6.5	-	7.0	-
Personnes occupées	431,500	441,800	441,900	0.0	467,100	5.7	476,300	2.0
Croissance de l'emploi	17,300	10,300	100	-	25,200	-	9,200	-
Solde migratoire	9,800	12,500	10,836	-13.3	9,000	-16.9	7,500	-16.7

Sources : chambre immobilière d'Ottawa; Groupe de recherche corporative; Statistique Canada; Développement des ressources humaines Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement

La chambre immobilière d'Ottawa est une association professionnelle regroupant 1 400 représentants commerciaux et courtiers immobiliers dans la région d'Ottawa. L'adresse de son site Web est la suivante : www.ottawarealestate.org

S.I.A.® (Service inter-agences®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

P = Prévisions de la SCHL

Publié deux fois l'an, au printemps et à l'automne, le rapport *Perspectives du marché du logement* pour la RMR de Ottawa présente les prévisions de la SCHL pour les marchés locaux du neuf et de la revente. L'abonnement annuel ne revient qu'à 40 $ (TPS en sus) (25 $ par numéro). Pour obtenir plus de renseignements, composez le 1 800 493-0059.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.